



Zusammenfassung

Haftungsausschluss: Der Autor und die Fachschaft Jus Luzern (Fajulu) übernehmen keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor oder die Fajulu wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der Zusammenfassung entstehen werden ausgeschlossen.

Kapitel (1) Grundlagen und verfassungsrechtlicher Rahmen, Eigentumsgarantie
(S. 3-54)

Thematik und Verfassungslage

§1 Gegenstand und Problematik

Das Bau-, Planungs- und Umweltrecht befasst sich vor allem mit Grund und Boden, Natur und Landschaft, Besiedlung und Bauen sowie mit Immissionen aller Art auf Mensch sowie Tier- und Pflanzenwelt.

Die Interessen und Bedürfnisse des Einzelnen stehen zumeist im Widerspruch mit den Ansprüchen der staatlichen Gemeinschaft und bedürfen der Klärung, relevant ist hier vor allem die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie nach BV 26.

Das Planungs- und Baurecht ist dabei eine Kurzformel und umfasst kantonale und eidgenössische öffentlichrechtlichen Regelungen und gliedert sich dabei in

- Planungsrecht (regelt die geordnete Besiedelung und die zweckmässige Nutzung des nationalen und kantonalen Raumes)
- Erschliessungs- und Landumlegungsrecht (betrifft die Baureife von Grundstücken)
- Baupolizeirecht (bezweckt die Wahrung öffentlicher Interessen bei der Nutzung des Grundeigentums)
- Umweltschutzrecht (soweit spezifische Beziehungen zum Raumplanungs- und Bauwesen bestehen)
- Recht der formellen und materiellen Enteignung und die damit zusammenhängenden Entschädigungsfragen

§2 System des Verfassungsrechts

Im Bereich des Planungs- und Baurechts sind die Zuständigkeiten zu unterteilen. Zum einen besteht eine originäre kantonale Zuständigkeit im Planungs- und Bauwesen, elementar sind hierbei die kantonalen Baudepartemente, es wurden vor allem Baugesetze, Strassen- und Wasserrechte sowie neuerdings auch Raumplanungsgesetze geschaffen, institutionell werden dabei vor allem Baulinien sowie Abstände geregelt, ferner auch die Bautensicherheit, die Feuerpolizei, der Schutz der Gesundheit der Bewohner und natürlich auch Ästhetikparagrafen. Allerdings ist anzumerken, dass hier auch generell eine sehr grosse Gemeindeautonomie in Bausachen besteht, wobei im Verhältnis zwischen Kantonen und Gemeinden hier eine spezifische Problematik entstanden ist.

Kantonales Planungs- und Baurecht ist sachlich in der historischen und klimatisch begründeten Verschiedenheit der Wohn- und Siedlungsformen begründet. Das eigentliche Planungsrecht ist heute eher die überörtliche, also regionale und kantonale Gliederung des Raumes, vor allem die Ausscheidung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet.

Zudem sind aber auch die Bundeszuständigkeiten in diese Gebiet immer weiter und bedeutungsvoll erweitert worden, u.a. auch über das Enteignungsgesetz, die Militärgesetzgebung, das Fernmeldegesetz, das Nationalstrassengesetz, das Gesetz

über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte, den Bau und Betrieb von Eisenbahnen und betreffend das Post- und Telegraphenwesen. Auch enthält die BV in Art. 78 einen Natur- und Heimatschutzartikel (hier vor allem Subventionen und Sicherung oder Erwerb durch den Bund, auch absolutes Veränderungsverbot enthalten). Zudem besteht auch ein Gesetz über den Umweltschutz (betrifft den Schutz vor Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Anlagen).

Eigentumsfreiheit

§3 Gegenstand und Inhalt der Eigentumsfreiheit

Die Eigentumsgarantie nach BV 26 ist ein Freiheitsrecht und erkennt jedem Einzelnen das Eigentum als Garant der Freiheit und Unabhängigkeit zu, es enthält u.a. auch nach der Rechtsprechung im Grundsatz staatliche Schutzpflichten des Staates gegenüber Beeinträchtigungen durch Dritte.

Die Eigentumsgarantie enthält dabei die Instituts-, die Bestandes- und die Wertgarantie, damit gewährleistet sie den Fortbestand des Privateigentums als rechtliche Institution gegen Aufhebung und Aushöhlung, sie schützt den Eigentümer vor unzulässigen Massnahmen und sie gewährt volle Entschädigung bei Enteignungen oder Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen. Generell ist der Geltungsbereich und der Inhalt der Eigentumsgarantie sowie das Verhältnis zu den anderen Freiheitsrechten grundsätzlich Sache der Auslegung. Was unter den Begriff des Eigentums fällt, richtet sich nach dem privatrechtlichen Sachenrecht, da der öffentlichrechtliche Eigentumsbegriff mit dem privatrechtlichen Eigentumsbegriff übereinstimmt. Zudem sind bestimmte weitere Voraussetzungen gegeben, so müssen gewisse öffentliche Interessen berücksichtigt werden, die Eigentumsgarantie muss mit anderen Grundrechten vereinbar sein, es darf keinen Vorbehalt der Rechtsordnung (z.B. durch das Sachenrecht) gegeben sein, es gelten zudem polizeiliche Schranken und die Voraussetzungen für Einschränkungen sind generell in BV 36 geregelt. Anzumerken ist, dass eine Konfiskation keine Enteignung darstellt, sondern eine Straf- oder Sicherungsmassnahme, die sich nach gewissen Regeln aus den speziellen Rechtsgebieten richtet.

Der Geltungsbereich der Eigentumsgarantie ist weit gezogen, unter den Schutzbereich fallen zum einen vermögenswerte Privatrechte (namentlich das sachenrechtliche Eigentum, die beschränkten dinglichen Rechte, der Besitz, die obligatorischen Rechte z.B. aus Miete, Pacht und Arbeitsverhältnissen sowie die Immaterialgüterrechte) als auch wohlverworbene Rechte (z.B. Nutzungsrechte an Gewässern, Jagd- und Fischereirechte und vertragliche Rechte wie Monopole oder Sondernutzungskonzessionen). Träger der Eigentumsgarantie sind schweizerische Bürger sowie Ausländer, natürliche und juristische Personen sind dabei gleichgestellt (CH hat Protokoll mit diesem Inhalt schon unterschrieben, aber noch nicht ratifiziert), ebenso wie private und öffentliche Religionsgemeinschaften und Klöster.

Die Baufreiheit, also das Recht zu bauen ist dabei ein Ausfluss der Institutionsfreiheit und damit der Eigentumsfreiheit, allerdings ist zu beachten, in welchem Rahmen und unter welchen Voraussetzungen die Baufreiheit gilt, so ist sie heute noch existent, hat aber an Spielraum verloren, da der Bund gewisse Einschränkungen auferlegt

(z.B. Angemessenheit der Grösse der Bauzone ect.), welches die Baufreiheit aber an sich nicht verletzt.

§4 Die Institutsgarantie

Die Institutsgarantie soll den Fortbestand des Privateigentums als privatrechtliches Institut sicherstellen, das Eigentum muss vom Gesetzgeber aller Stufen in seiner Substanz unberührt bleiben. Ein Mindestmass von privater Verfügungs- und Nutzungsfreiheit über die Güter ist dabei unentziehbar.

Hier besteht allerdings ein weiter Ermessensspielraum, mit der Institutsgarantie sind daher z.B. vereinbar Bewilligungspflichten für den Umbau und Abbruch von Wohnhäusern sowie z.B. kantonale Vorkaufsrechte zur Förderung des Wohnungsbaus. Relevant ist hierbei auch die Steuererhebung, vor allem betreffend Einkommens- und Vermögenssteuern. Nach neuer Rechtsprechung hat die Eigentumsgarantie auch Auswirkungen auf die Steuererhebungen, so verwehrt sie es dem Steuergesetzgeber, durch übermässige Besteuerung die Vermögenssubstanz auszuhöhlen oder die Neubildung von Vermögen zu verhindern.

§5 Die Bestandesgarantie

Die Bestandesgarantie schützt die konkreten individuellen Eigentumsrechte. Bei einer verfassungskonformen Schmälerung der Eigentumsrechte ist eine Entschädigung zu zahlen, ansonsten ist die Enteignung verfassungswidrig. Adressat der Garantie sind vor allem die Verwaltungs- und Gerichtsbehörden, die mit dem Planungs- und Baurecht beauftragt sind. Bei jedem diesbezüglichen bau- und planungsrechtlichen Entscheid sind die folgenden Kriterien automatisch zu prüfen.

§6 Entzug und Beschränkung des Eigentums

Generell ist sowohl für eine formelle Enteignung als auch eine materielle Enteignung (eine einer Enteignung gleichkommenden Eigentumsbeschränkung) eine Entschädigung gefordert, und zwar in allen Bereichen der Planungs-, Bau- und Umweltrechts und auf allen Stufen, sie hat also allgemeinste Bedeutung.

Für die verfassungsmässige Einschränkung der Eigentumsfreiheit gibt es dazu nun gewisse Erfordernisse, namentlich:

- Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage (Enthält zwei Elemente und zwar zum einen die Erfordernis der Gesetzmässigkeit, also dass das legiferierende Gemeinwesen materiell zuständig sein muss und dass die Norm im vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen ist, und zum anderen die Erfordernis der gesetzlichen Grundlage im engeren Sinne, also eine Eigentumsbeschränkung in Form eines generell-abstrakten Rechtssatzes im Sinne eines materiellen Gesetzes, die Norm muss dabei eben verfassungsmässig, also innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des legiferierenden Organs liegen und rechtmässig zustande gekommen sein, darunter fallen z.B. auch Rechtsverordnungen sowie die Polizeigeneralklausel sowie auch Pläne, wenn diese als Gesetze anzusprechen sind und die Kompetenznorm den Gegenstand und Inhalt des Planes umschreibt.)
- Das Erfordernis des öffentlichen Interesses (Das öffentliche Interesse ist ein

unbestimmter Rechtsbegriff und besteht u.a. aus sozialen, kulturellen, historischen und wissenschaftlichen Interessen sowie Anliegen des Umweltschutzes, des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Energie usw., keinesfalls aber rein fiskalischer Art oder aber als Verstoß gegen eine andere Verfassungsnorm. Relevant sind auch ästhetische Interessen, bodenpolitische und wohlfahrtsstaatliche Interessen sowie sozialpolitische Interessen wie die Bekämpfung von Wohnungsnot und auch positivrechtlich geregelte Interessen wie z.B. durch das Walderhaltungsgebot, den Gewässerschutz, den Umweltschutz und viele weitere. Hierbei sind einige Elemente des öffentlichen Interesses zu beachten, es muss vor allem erheblich sein, es muss im konkreten Fall ermittelt worden sein, es muss überwiegen, es darf nicht gegen anderweitige Verfassungsnormen und -ziele verstoßen, es muss zudem aktuell sein, das verfolgte Ziel muss also in zeitlich greifbarer Nähe gerückt sein, und zudem müssen die Folgen für den Eigentümer bereits im Zeitpunkt des Eingriffs erkennbar sein. Das Bundesgericht prüft nach einer Praxisänderung 1968 das öffentliche Interesse grundsätzlich frei, hat jedoch gewisse Zurückhaltung in Fällen, bei denen die Beurteilung von der Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, die den kantonalen Behörden besser bekannt sind.)

- Das Erfordernis der Verhältnismässigkeit (Dieses Element ist nochmals unterteilt in das Gebot der Geeignetheit (es muss tauglich zur Zielerreichung sein), das Gebot der Erforderlichkeit (es gibt kein milderes Mittel zur Zielerreichung) und das Gebot der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne (es darf kein Missverhältnis zwischen Freiheitsrechtseingriff und angestrebtem Ziel bestehen). Dieser Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist kein verfassungsmässiges Recht und kann nicht unmittelbar mit staatsrechtlicher Beschwerde gerügt werden.
- Das Erfordernis der Rechtsgleichheit (meistens unwichtig, ist verletzt wenn unsachliche oder willkürliche Unterscheidungsmerkmale aufgestellt werden oder wenn ungleiche tatsächliche Verhältnisse der gleichen Norm unterstellt werden)
- Das Erfordernis der Entschädigung bei materieller Enteignung (Zuletzt erfolgt das Erfordernis der Entschädigung, und zwar sowohl bei formeller Enteignung als auch bei einer materiellen Enteignung, also einer gleichgestellten Eigentumsbeschränkung. Generell ist dabei volle Entschädigung zu leisten. In welchem Verfahren die materielle Enteignung verbindlich festgestellt wird, ist eine Frage des anwendbaren Rechts)

**Sondernutzungspläne und weiteres planungsrechtliches Instrumentarium,
Planfestsetzung und –revision)**
(S. 55-265)

§7 Gegenstand und Problematik

Relevante Normen: BV 75, RPG

Planungsrecht umschreibt generell den Inbegriff aller Regeln über die zweckmässige Zuweisung des Bodens für die verschiedenen Nutzungen, die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten, die Zuständigkeiten der Planungsträger und das Verfahren, das sie dabei zu beachten haben.

Die Geschichte: Das Anliegen, zum Boden Sorge zu tragen, stellte sich in neuerer Zeit – im Zuge von Industrialisierung, Bevölkerungswachstum und Wohlstandssteigerung – zunächst in den Städten, später in den Kantonen insgesamt und schliesslich auch dem Bund, vor allem durch den Verschleiss an Grund und Boden und den Bauexzessen im Mittelland und im Alpengebiet. Die beiden Hauptforderungen, nämlich die Abgrenzung des Baugebietes von den übrigen, freizuhaltenen Bereichen und der damit verbundene Kampf gegen die Streubauweise, rückten in das Zentrum der raumplanerischen Diskussion. Regelmässig war, im unterschiedlichen Ausmass, die Möglichkeit gegeben, in den Gemeinden und Kantonen ausserhalb der Bauzone auch andere als landwirtschaftliche oder sonst irgendwie standortgebundene Werke zu errichten, solange der Gemeinde dadurch keine Erschliessungskosten erwachsen, dies wurde mit dem alten Gewässerschutzgesetz 1971 geändert.

BV 75 der neuen BV enthält nun die beiden Verfassungsziele der zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der geordneten Besiedlung des Landes und das Ziel der häuslicher Nutzung des Bodens, auf diese Basis wurde das Raumplanungsgesetz (folgend PRG genannt) gesetzt. Wegleitend ist darin der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und dass eine der Entwicklung des Landes angemessene Begrenzung und Ordnung des Siedlungsgebietes anzustreben ist, um der Streubauweise entgegenzuwirken und Baugebiet von Nichtbaugebiet zu trennen. BV 75 legt den Bund auf eine Grundsatzregelung fest, der Rechtssetzungsauftrag bezieht sich somit auf leitende Grundsätze der Raumplanung, was teils eine niedere Normdichte der Bundesvorschriften normiert (wo immer nämlich die Hauptverantwortung für die Gestaltung des Raumes ohne Schaden den Kantonen verbleiben kann), teils aber auch unmittelbar verbindliches und in Einzelne gehendes Bundesrecht ist, soweit der Verfassungsauftrag bundesweit einheitliche Verhältnisse verlangt. Relevant ist hier vor allem die Förderungskompetenz und der Auftrag zur Schaffung einer umfassenden bundesstaatlichen Koordination (durch Richtplan für Gemeinden, Kantone und Bund). Generell ergeben sich dabei für die Ausführungsgesetzgebung 3 Schwerpunkte, nämlich die Nutzungsplanung (Alternative zur Streubauweise), die Erschliessung (als Entwicklung der baulichen Infrastruktur) und die Richtplanung (als horizontale und vertikale Koordination der Planungsvorkehren). In der folgenden Zeit hat der Bund eine Reihe weiterer Vorkehren getroffen, wie z.B. Sofortmassnahmen, BG über das bäuerliche Bodenrecht, das neue Erschliessungsrecht, Bestimmungen

über die Koordination und Beschleunigung der Bewilligungsverfahren sowie über die Koordination und Vereinfachung des Entscheidungsverfahrens.

Ein wichtiger Aspekt der Entwicklung ist auch die europäische Raumplanung, die sich in letzter Zeit durch die Tendenz, die staatlichen Raumordnungen in einen europäischen Raum einzubinden, verstärkt besonders durch die Europäische Raumordnungscharta, welche die Raumplanung als wichtiges Instrument der Entwicklung der Gesellschaft in Europa anerkennt, weitere Instrumente sind auch die überregionale grenzüberschreitende Zusammenarbeit durch die Alpenkonvention zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung des Alpenraumes. Die Raumordnungspolitik der EU umfasst dabei die Teilbereiche der Raumplanung, Regionalpolitik und der raumwirksamen Aufgaben in den Sektorialpolitiken, dabei sind durch den EURat sogar gewisse Massnahmen möglich wie z.B. der Erlass von Vogelschutzrichtlinien, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien, Richtlinien zur Umweltschutzverträglichkeitsprüfung, aber auch im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik und der gemeinsamen Verkehrspolitik, Grundgedanke ist immer die Koordination der mitgliedstaatlichen Raumordnungspolitik. Ein wichtiger Aspekt dabei ist auch das Europäische Raumentwicklungskonzept (EUREK), welches als Ziel die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und des kulturellen Erbes, sowie des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts und einer ausgeglichenen Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Raumes hat, darin formuliert sind drei politische Ziele und sechzig politische Handlungsweisen.

Die Schweiz hat die Raumplanung als einer der vier prioritären Strategien definiert, im Bereich der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit nimmt die Schweiz an der Gemeinschaftsinitiative INTERREG IV A teil, im Bereich der transnationalen Zusammenarbeit an den Programmen „Alpenraum“ und „Nordwesteuropa“.

Nun zum Raumplanungsgesetz als Normensystem in der Schweiz. Der Begriff der Raumordnung wird in der Schweiz als der gewollte Zustand eines planmässig gestalteten Raumes verstanden und die Raumplanung als Mittel, um diesen Zustand zu erreichen, Raumplanung ist also ein Mittel der Raumordnung, welches die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedelung des Landes erreichen will. Das RPG umschreibt gewisse Mittel, nämlich Konzepte und Sachpläne des Bundes (hiermit plant der Bund die raumwirksamen Aufgaben und stimmt diese aufeinander ab), kantonale Richtpläne (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton) und Nutzungspläne (allgemeinverbindliche Festlegung von Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung). RPG 1 und 3 überwölben alles raumwirksame Gesetzesrecht.

Ein Punkt im RPG ist das Planungsermessen, welches weite und rechtlich kaum näher bestimmte Gestaltungsräume gewährt, aber bei der Gestaltung der Pläne sind immer die zu erreichenden Ziele und die dabei verfolgten Grundsätze zu bedenken. Diese Planungsgrundsätze verdeutlichen nach RPG 3 als Bundesrecht, welche Impulse und Wertungen sich mit der verfassungsrechtlichen Zielvorgabe verbinden, dies sind vier Schwerpunkte (Landschaftsschutz, Siedlungsgestaltung und –begrenzung, öffentliche Bauten und Anlagen und weitere Planungsgrundsätze), diese helfen dann zum einen zur Gewinnung des immer wichtigen öffentlichen Interesses und sie konkretisieren die Handlungsspielräume bzw. das

Planungsermessen. Diese Planungsgrundsätze haben rechtliche und justiziable Wirkung, also eine Bindungskraft, die in 4 Schritten in einem Abwägungsverfahren durchgesetzt wird (1. Ermittlung der berührten Interessen, 2. Beurteilung der ermittelten Interessen, 3. Ermittelte und beurteilte Interessen werden in den Entscheid integriert, 4. Offenlegung der Abwägung in den Entscheidgründen). Diese Planungsgrundsätze haben eine wichtige Rolle, sie haben rationalisierende, streitentlastende, optimierende und koordinierende Funktionen. Das Bundesgericht hat zwei typische Wirkungsfelder in seiner Rechtssprechung immer wieder betont, und zwar einmal haben die Planungsgrundsätze die Wirkung eines allgemein lenkenden Massstabes im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung und zum anderen sind die Planungsgrundsätze auch bei der Beurteilung konkreter Bauvorhaben von erheblicher Bedeutung, indem sie die Auslegung unbestimmter Gesetzesbegriffe und Ermessenstatbestände mitbestimmen. Die Interessensabwägung im Besonderen unterliegt als Rechtsfrage grundsätzlich freier gerichtlicher Nachprüfung. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass RPG 3 den Rahmen der Abwägung und die Richtung des Ergebnisses überprüfbar macht, mithin zwar nur deutlich unsorgfältige Interessensabwägungen, diese aber stets als rechtsfehlerhaft zu erkennen erlaubt. Der Entscheidungsinhalt lässt sich anhand der Richtigkeit des Argumentationsinhaltes (Sachverhaltsermittlung, Interessensabwägung und –optimierung) überprüfen.

§8 Der Plan als Rechtsinstitut

Raumplanung arbeitet u.a. mit Plänen, Pläne sind ein typisches Institut des Raumplanungsrechts. Planen heisst dabei, eine Entwicklung auf Ziele hin auszurichten, also Vorstellungen über eine erwünschte Ordnung durch allseitig abgestimmtes und auf dieses Ziel hin beschränktes Handeln zu erreichen. Auch die Zielsetzung und das Planungsverfahren bilden Gegenstand der Gesetzgebung, indem es Zuständigkeiten, Vorgehensweise und Rechtswirkungen regelt. Der Raumplan als Überbegriff zeigt dabei für einen bestimmten Ortsbereich (= Planungsraum), welche Bodennutzungen an welcher Stelle des abgebildeten Gebiet erlaubt oder verboten sind, dabei gelten unterschiedliche Verbindlichkeiten und unterschiedliche Regelungsdichten, benutzt werden dabei meistens Karten und Texte. Der Plan stellt also als Mittel der Raumplanung die Raumgestalt so dar, wie sie rechtlich gedacht und gewünscht wird.

Das Planungsrecht ist mittlerweile ein *selbstständiges System*, welches inhaltlich alle räumlichen, d.h. auf die Bodennutzung bezogenen Verhältnisse des öffentlichen Rechts im nationalen, kantonalen und lokalen Rahmen ordnet und dabei eigenen Zielen verpflichtet ist, es ist bodenpolitischer Art und anzumerken ist, dass raumplanerische Massnahmen nicht per se immer eigentumsbeschränkend oder gar entschädigungspflichtig sind.

Eine relevante Frage betrifft immer die *Rechtsnatur des Raumplanes*. Die einzelnen Pläne sind dabei:

- *Die Rechtsnatur des Nutzungsplans*: Ein Nutzungsplan kann weder direkt als Verfügung, noch als Rechtssatz angesehen werden, die Rechtsnatur des

Nutzungsplans ist bis heute offen geblieben, zumal Nutzungspläne sowohl Züge eines generell-abstrakten Erlasses als auch einer individuell-konkreten Einzelverfügung aufweisen, auszugehen ist nun immer von der jeweils herrschenden konkreten Sach- und Interessenslage, die aus dem Bestimmungs- und Detaillierungsgrad hervorgeht. Relevante Punkte der Unterscheidung sind dabei:

- Das rechtliche Gehör bei Erlass und Änderung von Nutzungsplänen? (Hier ist es egal, ob Erlass oder Verfügung, der Grundeigentümer ist stets in individueller Form anzuhören, nach Rechtssprechung des BGER kann dies aber auch erst im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren möglich sein, nicht schon zum Planentwurf an sich sondern nur zum beschlossenen Plan. Damit immer rechtliches Gehör!)
- Die materiellen Voraussetzungen von Planrevisionen? (Wichtig sind hier der Zweck und die Regelungsdichte, aber Planänderungen setzen daher von vornherein gewichte Gründe voraus, egal ob Erlass oder Verfügung)
- Die Anfechtbarkeit von Nutzungsplänen im einzelnen Anwendungsfall? (Nach Rechtssprechung ist die Rechtmässigkeit eines Nutzungsplans nur direkt nach dem Erlass anzufechten, ausnahmsweise ist die Anfechtung aber auch bei späterer Anwendung möglich, wenn der Betroffene sich bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnte, keine Verteidigungsmöglichkeiten hatte oder sich die Verhältnisse sei der Planfestsetzung grundlegend geändert haben.)
- Die Legitimation zur Anfechtung von Nutzungsplänen? (Analoge Regelung über die Einzelaktanfechtung, demnach nach BGG 82 I nur der gegenwärtige Eigentümer, die Beschwerdelegitimation ist in BGG 89 umschrieben.)
- Die Rechtsnatur des Richtplans: Die Kernfrage ist, ob hier ein Hoheitsakt vorliegt.
 - Der Richtplan als Rechtsakt? (Der Richtplan ist ein Rechtsakt, er wird rechtlich begründet, bestimmt und begrenzt, er ist keine gesetzliche Rechtfertigungsgrundlage)
 - Der Richtplan als Rechtsakt sui generis? (Der Richtplan ist kein Rechtssatz, weil er keine gesetzliche Grundlage ist und seine Wirkung nur innerhalb der aufgabenspezifischen gesetzlichen Grundlagen entfaltet, er ist nicht rechtssetzend. Der Richtplan ist auch keine Verfügung, denn er bezeichnet die Nutzungsmöglichkeiten nicht präzise und es fehlt im ein Wesensmerkmal des Verfügungsbegriffes, nämlich die Rechtsverbindlichkeit. Es ist auch nicht richtig, den Richtplan zwischen Rechtssatz und Verfügung anzusiedeln, dort steht eher der Nutzungsplan, man kann eher sagen, ein Richtplan ist den raumwirksamen Rechtssätzen, Plänen und Verfügungen vorgelagert als einstweilen festgelegte Etappe in der Konkretisierung raumwirksamer Aufgaben.)

Raumpläne haben auch verschiedene Funktionen:

- Funktion des Richtpläne: Hier ist vor allem die Koordination eine Aufgabe, es

muss aufgezeigt werden, wie die raumwirksamen Tätigkeiten in Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden müssen, Richtpläne sind für die Behörden verbindlich.

- Funktion der Nutzungspläne: Hier wird die zulässige Nutzung von Grundstücken parzellenscharf und für jedermann rechtsverbindlich geordnet.
- Funktion der Sachpläne und Konzepte: Sachliche Planungen des Bundes über bestimmte raumwirksame Aufgaben des Bundes, also über alle raumwirksamen Tätigkeiten von Sachbereichen, in denen der Bund über verfassungsrechtliche Kompetenzen verfügt (Verkehr, allgemeine Bundesbauten, Militär).
- Verhältnis der verschiedenen Pläne zueinander: Im Vergleich zu den Sachplänen sind Richt- und Nutzungspläne die Hauptinstrumente der Raumplanung, sie fallen in die Zuständigkeit der Kantone und bei ihnen liegt das Schwergewicht des Planungsauftrags. Der Bund ist regelmässig koordinierend und überprüfend tätig, planend allein im Rahmen seiner überkommenen Sachzuständigkeiten.

Ein weiterer Aspekt der Planung ist die Planungspflicht, nach der die Pflicht zum Erlass und Änderung von Plänen im Raumplanungsrecht bei den Behörden liegt, relevant ist dabei das Mass der Planungstätigkeiten. So verfügt das Gemeinwesen normalerweise über einen weiten Ermessensspielraum, der aber durch Sinn und Zweck und Ziele und Grundsätze der Raumplanung eingeschränkt ist, je nach Autonomie in einem Sachbereich sind dabei die Kantone oder aber die Gemeinden verpflichtet. Massgebend für den Umfang der Planungspflicht sind dabei einerseits die räumliche Ausdehnung eines Bauprojekts sowie die Erheblichkeit des Regelungsbedürfnisses, ein weiteres wichtiges Indiz für eine Planungspflicht stellt der Umstand dar, dass eine UVP vorgeschrieben ist. Die planenden Behörden haben dabei auch eine Informationspflicht gegenüber der Bevölkerung, die Pläne sind der Öffentlichkeit zur Einsicht freizugeben.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Planänderung, dabei ist die Raumplanung ja ein ständig und durchgehender Prozess und die Pläne sind daher grundsätzlich abänderbar und in der Regel nach gewissen Zeitabschnitten gänzlich zu überarbeiten.

- Die Änderung von Nutzungsplänen: Änderungen können sich hier weit auswirken, z.B. in einer Rückzonen und auch zu Entschädigungsfolgen führen, ausserdem sind Änderungen hier erschwert durch die Mitbestimmungsrechte der Stimmbürger sowie die Rechtsmittel der direkt Betroffenen. Die Voraussetzungen für eine Änderung sind hier, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und zudem muss ein öffentliches Interesse an der Planänderung den gegenläufigen Interessen überwiegen. Ergibt sich nun die Situation, dass die Behörde trotz eines privaten Interesses an einer Zonenplanrevision nicht tätig wird, kann der Grundeigentümer in drei Varianten vorgehen: Einerseits hat er einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung und allenfalls Anpassung der planerischen Massnahmen wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Weiterhin hat er die Möglichkeit, gerichtlich eine faktische Revision des überholten Planes zu verlangen. Zudem sind die Eigentümer im Rahmen einer Teilrevision der Zonenordnung befugt, bei einer erheblichen Änderung der

Verhältnisse eine Überprüfung der Planfestsetzung zu verlangen.

- Die Änderung von Richtplänen: Auch hier müssen sich die Verhältnisse geändert haben und es muss eine Interessensabwägung stattfinden, allerdings liegt hier die Schwelle im Vergleich zu den Nutzungsplänen niedriger, da Richtpläne ja nur die Behörden binden und damit die Anliegen der allgemeinen Rechtssicherheit weniger und die des Vertrauensschutzes gar nicht mehr als revisionshemmende Umstände in Betracht kommen.

§9 Der Richtplan

Relevante Normen: RPG

Der Richtplan ist für das System der Raumplanung grundlegend, er ist das entscheidende Element für die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes und zur Erreichung dieser Ziele bedarf es einer überörtlichen, weiträumigen und langfristigen Richtplanung. Der Richtplan ist dabei ein zentrales Mittel und eine Drehscheibe der Koordination über alle staatlichen Ebenen und über alle raumwirksamen Sachbereiche hinweg. Geregelt wird er u.a. in RPG 8, das Gesetz macht dabei unausgesprochen eine Unterscheidung zwischen Richtplanung als stetiger Prozess der Vorbereitung und der Abstimmung raumwirksamer Aufgaben mit Einschluss der Nutzungsplanung und andererseits mit dem Richtplan als solcher, er hält die wesentlichen Ergebnisse der Richtplanung fest so wie sie im Zeitpunkt des Planbeschlusses vorliegen und wie sie durch eine auf diesen Zeitpunkt hin ausgerichtete und entsprechend verstärkte Planungsarbeit hervorgebracht hat. Er bildet zudem den verbindlichen Ausgangspunkt aller weiteren Richtplanungen. Der Richtplan wiederum hält dabei die Ergebnisse der Nutzungsrichtplanung und auch der Koordinationsrichtplanung fest, die zwei Elemente der Richtplanung, der dient dabei der Vorbereitung von Nutzungsplänen und auch der Koordination raumwirksamer Aufgaben, und zwar für die sachlich umfassende, horizontale sowie vertikale Koordination. Diese beiden Richtpläne bilden in ihrer Gesamtheit ein planerische Aussagen verbindendes Konzept und ein daran anknüpfendes, seine Verwirklichung betreffendes Programm.

Zu den beiden Elementen:

- Die Nutzungsrichtplanung: Die Nutzungsrichtplanung führt zu Vorstellungen über die erwünschte Raumstruktur, dafür sind relativ umfassende Erhebungen vonnöten (natürliche Gegebenheiten, Altersaufbau der Bevölkerung, Eigentumsverhältnisse, berufliche Gliederung, Infrastruktur, Pendlerbewegungen, geltende Nutzungspläne, Politiken), inhaltlich bezieht sich die Nutzungsrichtplanung auf die verschiedenen Nutzungen und ihr gegenseitiges Verhältnis, Art und Ausmass der Nutzung sollen grossräumig und in einem ausgewogenen Verhältnis sowohl festgestellt als auch für die überblickbare Zukunft festgehalten werden. Der Planungshorizont der Nutzungsrichtplanung umfasst dabei nach herrschender Auffassung ca. 15-20 Jahre. Die Kriterien für die Zuteilung des Landes werden in der materiellen Raumplanung behandelt, nach dem RPG ist die Einigung des Landes für eine bestimmte Nutzungsart der hauptsächliche Anhaltspunkt. Die genannten Untersuchungen und Planungen sind nach RPG 6 Voraussetzung, sie erfüllen die Funktion eines planmässig

zusammengetragenen Katalogs von gewerteten Zuständen, Trends und Entwicklungsmöglichkeiten je Sachbereich, sie treten an die Stelle der herkömmlichen, auf die Nutzungspläne hin zulaufenden Teilrichtpläne und Gesamtpläne. Nachfolgend die einzelnen Nutzungszonen:

- Landwirtschaftsgebiete (Hauptkriterium ist die Eignung, es muss mit Blick auf die stetig voranschreitende Bautätigkeit genügend Flächen geeigneten Kulturlandes bestehen, eigentlich zur Sicherstellung der Landesversorgung, der Bundesrat hat dieses aber relativiert durch Verankerung einer Regelung der Fruchtfolgeflächen. Das Forstgebiet wird in einigen kantonalen Gesetzes ausdrücklich aus im Richtplan festzuhaltendes besonderes Nutzungsgebiet erwähnt)
 - Erholungs- und Schutzgebiete (besonders schöne, wertvolle, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsame Gebiete, die Erholung wird heute überwiegend in der unverdorbenen Natur gesucht, weshalb sich Erholungs- und Schutzgebiete häufig überlagern)
 - Gefahrengebiete (z.B. Naturgefahren, Hochwasser, Erdbeben, Flächen neben Autobahnen, Lärmzonen um Flugplätze, Sicherheitszonen um militärische Anlagen, entweder akute oder drohende Einwirkungen)
 - Siedungsgebiete (Relevant sind hier der Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung, das Gebiet soll heute möglichst knapp gehalten werden, als Siedlungsgebiet soll nur Land ausgewiesen werden, welches sich zur Besiedlung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird)
 - Verkehr und Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen (einheitliche Gruppe der öffentlichen Infrastruktur nach RPG, Leitgedanke ist die Forderung nach sachgerechten Standorten)
 - Übriges Gebiet (Verweis in die Nutzungspläne und wird gänzlich dem öffentlichen Recht überlassen)
- Die Koordinationsrichtplanung. Die Richtpläne erfüllen zudem die Aufgabe der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten der direkt und indirekt beteiligten Gemeinwesen und zwar horizontal (auf einer Ebene des gleichen Gemeinwesens) und vertikal (durchgehend zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden), die Richtplanung ist dabei überörtlich, möglich ist auch die Planung durch regionale Planungsverbände (Gemeinden eines geographischen und wirtschaftlich zusammenhängenden Raumes).

Richtpläne haben einen gewissen Mindestinhalt, die gelten zum einen als Ergebnisprotokoll (der Nutzungsrichtplanung und der Koordinationsrichtplanung, aber nur der wesentlichen Ergebnisse je nach räumlicher Auswirkung und der politischen Bedeutung des Vorhabens), die Form des Richtplans besteht dabei aus Texten und Karten und jede Planeintragung liefert dabei eine Aussage über die beabsichtigte planerische Änderung der bestehenden Raumordnung UND eine programmatische Aussage über deren zeitliche Einordnung und die dafür benötigten, finanziellen und personellen, Mittel. Neben der Raumplanung des RPG gibt es auch im kantonalen Recht Richtpläne, meistens regional, aber auch kommunal und es ist Sache der Kantone, deren Verhältnis zum Richtplan des RPG zu ordnen.

Richtpläne sind für Behörden verbindlich, Ziel ist die Verstetigung der Planung und die Rechtssicherheit der Nutzungspläne, wichtig ist dabei auch die Verdeutlichung der Behördenverbindlichkeit in RPG 26 II, dabei besteht aber eine rechtlich, sachlich und zeitlich beschränkte Tragweite (rechtlich: Die Verbindlichkeit des Plans entfaltet sich einzig im Rahmen des Rechts, das für die betreffende raumwirksame Aufgabe massgebend ist. Sachlich: Innerhalb dieses Rahmens äussert sich der Richtplan nur über räumliche Belange aus der Sicht des Gemeinwesens. Zeitlich: Die Inhalte des Richtplans sind endlich nur von einstweiliger Beständigkeit, weil der Richtplan angepasst werden kann). Für die Grundeigentümer besteht keine Verbindlichkeit der Richtpläne.

Die Organisation und das Verfahren der Richtplanung obliegen unter bundesrechtlichen Vorbehalten den Kantonen. Sie haben dabei eine Planungspflicht (zuständig ist der Kanton, allenfalls regionale Planungsverbände). Das Verfahren ist geprägt von Informationspflichten und Mitwirkungsrechten, besonders wichtig ist dabei die offene Informationspolitik, die Möglichkeit der Einsicht in die Richtpläne und die Information der anderen Behörden zur Koordination, aber auch die Information der Bevölkerung. Zunächst erfolgt die Planfestsetzung, der bereinigte Entwurf ist vom zuständigen Organ formell zu beschliessen oder aber zu genehmigen, dazu ist meistens die Exekutive zu beauftragen, die Rechtsform richtet sich nach dem kantonalen Recht und es ist zumeist kein Referendum gegen die Festsetzung möglich. Das RPG sieht keine Rechtsmittel von Privaten unmittelbar gegen Richtpläne vor und macht sie den Kantonen auch nicht zur Pflicht, der Rechtsschutz gegen Richtpläne beschränkt sich im Wesentlichen auf deren mittelbare Anfechtung durch Beschwerden gegen richtplanbeeinflusste Akte der Nutzungsplanung, einzelne Kantone sehen aber ein Beschwerderecht der Gemeinden und der Planungsverbände an das kantonale Parlament vor. Dann erfolgt die Genehmigung durch den Bundesrat, der bestätigt, dass der Richtplan dem RPG entspricht (in formeller und materieller Hinsicht), dass er dem übrigen Bundesrecht entspricht und dass die raumwirksamen Aufgaben des Bundes und der Nachbarkantone sachgerecht berücksichtigt werden. Bei Nichtgenehmigung oder Teilnichtgenehmigung kommt es allenfalls zu einem Bereinigungsverfahren, bisher aber sehr zurückhaltende Gebrauchmachung von dieser Möglichkeit. Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder eine gesamthafte bessere Lösung, so erfolgt eine Überprüfung und allenfalls eine Anpassung der Richtpläne, generell aber sowieso alle 10 Jahre eine Überprüfung und allenfalls eine Anpassung, diese sind ebenfalls der Genehmigung durch den Bundesrat unterworfen.

§10 Der Nutzungsplan

Relevante Normen: RPG

RPG 14 besagt, dass Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens regeln, die zulässige Nutzung hat sich dabei in weitere, übergeordnete Zusammenhänge einzupassen, namentlich in die Richtplanung. Zwischen den Richt- und den Nutzungsplänen besteht somit eine feste Verknüpfung, ohne welche die Richtpläne Sinn und Zweck verlören und die Nutzungspläne ohne raumplanerische Bezugspunkte wären. Nutzungspläne sind im Zuge ihrer Genehmigung immer auf

Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen zu überprüfen. Es werden dabei zwei Arten von Nutzungsplänen unterschieden, nämlich die Rahmennutzungspläne (bestimmen als Zonenpläne die nutzungsrechtliche Grundordnung, unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen) und die Sondernutzungspläne (führen die zonenmässige Grundordnung weiter oder differenzieren sie, u.a. Erschliessungspläne, Gestaltungspläne, Baulinien- und Überbauungspläne, Landumlegungs- und Enteignungspläne). Soweit solche Pläne für den Eigentümer verbindlich die zulässige Nutzung des Bodens festlegen, handelt es sich dabei um Nutzungspläne nach PRG 14 & 18, die Kantone haben dabei die Pflicht, die bundesrechtlichen Grundsätze zu verfeinern, gewahrt werden müssen aber immer die allgemeinen Planungsgrundsätze.

Die *Funktion der Nutzungsplanung* umfasst das rechtliche Wirken, was jede Raumplanung anstrebt, nämlich die zweckmässige Nutzung des Bodens durch ein verbindliches örtliches Festlegen der je zugelassenen Bodenverwendung, Hauptaufgabe bildet die Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Es gibt dabei verschiedene Nutzungszonen, die als Mittel des Nutzungsplanes mit zugehörigen Nutzungsvorschriften gelten, die Nutzungszonen bezeichnen dabei die kartenmässige parzellenscharfe Abgrenzung dafür, an welchem Ort für welchen Nutzungszweck welches Recht Regel macht, sie bestimmen also den örtlichen Geltungsbereich der auf sie bezogenen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. In ihrer Gesamtheit müssen die Nutzungszonen eine flächendeckende, lückenlose Ordnung herstellen, also das ganze Planungsgebiet umfassen, dazu müssen alle im Planungsbereich an den Boden herangetragenen Nutzungsansprüche ermittelt, bewertet und gegeneinander abgewogen werden. Die Nutzungszonen werden nach bestimmten Kriterien bestimmt, dabei gilt die Eignung als vorherrschender Prüfstein, es gibt weitere Voraussetzungen, für die Bauzone z.B. das Bedarfs- und Erschliessungskriterium. Der Nutzungsplan entfaltet Wirkung durch das Mittel der Baubewilligung, die Bauwerke müssen demnach eben „zonenkonform“ sein, die Wirkung des Nutzungsplanes erschöpft sich somit in der negativen Abgrenzung des Zulässigen. Daneben bestehen auch weitere Instrumente der Nutzungsplanung (Erschliessungs- und Mehrwertabgaben, Gestaltungspläne, Bauverpflichtungen). Eigentlich lässt sich umso differenzierter planen, je reicher die Skala an Nutzungszonen ist, in der CH kennt das RPG aber nur die Bauzone, die Landwirtschaftszone sowie die Schutzzonen. Das kantonale Recht hat aber die Kompetenz auch wahrgenommen, weitere Unterteilungen und Ausprägungen zu schaffen (z.B. Kern-, Wohn- und Industriezone als Teil der Bauzone), Ausnahmen bestehen dabei für das Waldareal und Moore und Moorlandschaften. Es besteht vor allem eine *Planungspflicht!*

Nun zu den verschiedenen Nutzungszonen:

DIE BAUZONE (RPG 15): Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die Kantone dürfen den Begriff der Bauzone weder enger noch weiter fassen. Möglich ist allenfalls noch eine Einteilung in Reservebaugebiete, diese zählen aber meistens zu Nichtbauzonen bzw. damit zum übrigen Gebiet nach PRG 18. Die Bauzone ist Teil des Siedlungsgebiets, die aufgeführten

Voraussetzungen bezwecken eine vernünftige Begrenzung des überbaubaren Gebietes und führen damit auch zwangsläufig zu einer Einschränkung des Angebotes und zu Teuerungstendenzen.

- Eignung: Die Eigenschaften des betreffenden Gebietes müssen den Anforderungen genügen, die sich aus der Sicht der dafür vorgesehenen Nutzung ergeben, z.B. natürliche Gegebenheiten, gesunde und gute Wohnlage und leichte Erschliessbarkeit, wichtig sind auch die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des massgebenden Rechts. Die Eignung ist meistens gegeben, wenn das Land bereits weitgehend überbaut ist, wobei der Begriff eng zu verstehen ist. Relevante Baulücken müssen dabei nach quantitativen und auch qualitativen Kriterien geprüft werden.
- Bedarf und Erschliessung: Hiermit soll die Entstehung und Belassung überdimensionierter Bauzonen verhindert werden, zur richtigen Dimensionierung der Bauzonen sind wissenschaftliche Methoden der Bauplanung hinzuzuziehen, aber auch politische Überlegungen. Wichtig ist, dass das in die Bauzone verwiesene Land innert 15 Jahren erschlossen werden muss, dazu ist eine Prognose, auch in Übereinstimmung mit der Finanzplanung, nötig, es ist also die Infrastrukturpolitik, die eine Entwicklung der Bauzone bestimmt und begrenzt. Die Erschliessung wird dabei in RPG 19 geregelt, ein Mittel sind dazu die Erschliessungspläne und es besteht eine Pflicht des Gemeinwesens zur Erschliessung. Die nach kantonalem Recht zuständige Behörde bzw. das Gemeinwesen ist angehalten, die Erschliessung der Bauzonen fristgerecht durchzuführen, es muss Erschliessungsprogramme erstellen, worin der zeitliche Rahmen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung festgelegt wird.

Die Dimensionierung der Bauzone ist in Grenzen rechtlich überprüfbar, aber vor allem sind die örtlichen Verhältnisse zu würdigen. Es bestehen aber gewisse Leitsätze zum Ausmass der Bauzone und zum Verlauf der Zonengrenze, wonach das Ausmass dem öffentlichen Interesse nachzurichten ist, es fehlt allerdings bis heute eine feste zahlenmässige Grenze, der voraussichtliche Umfang ist vor allem bei Industriezonen schwer zu fassen, wichtig ist vor allem die Verhältnismässigkeit und eben das öffentliche Interesse. Zum Verlauf der Zonengrenze ist zu sagen, dass diese durchaus auch durch Grundstücke verlaufen kann, die gleiche Eignung zweier Parzellen muss nicht die gleiche Zonenzugehörigkeit zur Folge haben, allerdings muss sich die Grenzziehung im Zweifelsfall aus sorgfältigen Interessensabwägungen ergeben und sie muss sich sachlich vertreten lassen.

Die Bauzone kann wiederum kantonrechtlich in weitere Zonen aufgegliedert werden mit unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsdichte und Bauweise:

- Wohnzone (Wohnbauten, nichtstörende Gewerbs- und Dienstleistungsbetriebe sofern eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzone besteht, z.B. aus städtebaulichen Aspekten, konform sind meistens Büros und Geschäftsräumlichkeiten wie Ärzte, Friseure)
- Kernzonen (öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstbetriebe zulässig, oftmals besondere Vorschriften zur Erhaltung des Bestands an kulturell oder historisch wertvollen Bausubstanzen)
- Gewerbezone (nicht wesentlich störende Gewerbs-, Dienstleistungs- und

Industriebetriebe, betriebsnotwendige Wohnungen, Abgrenzung ist das abstrakte Störpotential des Betriebstyps, dabei könne Wohn- und Gewerbebezonen auch als gemischte Zonen ausgedehnt werden)

- Industriezonen (auch störende Industrie- und Gewerbebetriebe, z.B. Einkaufszentren)
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (nur öffentliche oder dem öffentlichen Zweck dienende Bauten, künftiger Raumbedarf der Gemeinde darf nur ausgedehnt werden, wenn ein möglichst genau bezeichneter und zeitlich geplanter Bedarf besteht, Bemessungsperiode ca. 30 Jahre, das Gebiet wird in öffentliches Eigentum überführt)

DIE LANDWIRTSCHAFTSZONE (RPG 16): Sie umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Beschäftigung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder aber im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll. Das Ziel ist die Freihaltung möglichst grosser zusammenhängender Gebiete. Die Landwirtschaftszone ist keine gewöhnliche Nutzungszone, sie orientiert sich an einer multifunktionalen Landwirtschaft, dieser soll ausreichend Existenzgrundlage bereitgehalten werden. Örtlich erstreckt sich die Landwirtschaftszone wenigstens im Mittelland regelmässig über mehrere Gemeinden oder sogar im Grundsatz über den ganzen Kanton, die Bauzonen erscheinen als Inseln in der Landwirtschaftszone. Dabei gibt es auch hier wieder Einteilungskriterien:

- Eignung (primäres Kriterium, z.B. Bodenqualität, Geländeform und örtliche Klimaverhältnisse, benötigt werden rationelle, wenn möglich maschinelle Bewirtschaftbarkeit)
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (bodenabhängige und bodenunabhängige Erzeugung von pflanzlichen und tierischen Produkten, auch die Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen) und produzierender Gartenbau
- Gesamtinteresse (Landwirtschaft ist teils Stammaufgabe zur Produktion der Ernährungsgrundlagen, aber auch andere Funktionen wie Landschaftsschutz und Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit und Lebenskraft abgelegener Siedlungen)

Ein wichtiger Aspekt in der Landwirtschaftszone ist auch, welche Bauten und Anlagen hier gebaut werden dürfen, relevant ist RPG 16a und 16b.

- Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung (Ökonomiebauten, Abgrenzungskriterium zu anderen Tätigkeiten ist dabei die Art der hergestellten Produkte, z.B. Gebäude zur Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf, sie müssen nötig sein. Auch Wohngebäude sind möglich, sofern sie dem landwirtschaftlichen Gewerbe dienen und nötig sind, vor allem für betrieblich benötigte Arbeitskräfte und die abgetretene Generation)
- Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung (Angliederung, um auf diesem Wege die Existenzsicherheit zu sichern)
- Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen (Intensivlandwirtschaftszone)
- Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Ziel ist die Koordination mit der Energie- und Klimapolitik)

DIE SCHUTZZONE (RPG 17): Sie beschlägt die über den Ortsbereich hinausgehenden Gegenstände, oftmals erstrecken sich die Objekte dabei auch über das Gebiet mehrerer Gemeinden. Inhaltlich werden die Schutzgebiete in RPG 17 abschliessend aufgezählt, soweit es um Bundesrecht geht. Der Schutz der Objekte erfolgt aber meistens nicht primär durch das RPG, sondern durch die Spezialgesetzgebung und zahlreiche kantonale Erlasse. Statt Schutzzonen festzulegen, kann das kantonale Recht auch andere geeignete Massnahmen festlegen (aber keinen milderen Schutz!). Schutzzonen sind dabei grundsätzlich Nichtbaugebiete, ob und wie weit Bauten in Schutzzonen statthaft sind, hängt vom Gegenstand der Schutzzone, dem Schutzzweck und der konkreten Schutzbedürftigkeit des Gegenstandes im Einzelnen ab. Die Schutzzone umfasst dabei folgende Elemente:

- Gewässer und ihre Ufer (vor allem Bauverbote aus polizeilichen und Naturschutzgründen)
- Schützenswerte Landschaften (unbestimmter Rechtsbegriff!)
- Ortsbilder und Denkmäler
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (Biotope)

WEITERE NUTZUNGSZONEN (RPG 18 I): Hier sind besondere Bedürfnisse zu gewährleisten, die sich aus der Geographie und Topographie eines Kantons ergeben. Diese betreffen

- Wald (hier gilt vor allem auch das WaG)
- Weiler und Maiensässe
- Andere Nutzungszonen (im kantonalen Recht verankert, z.B. Kurzonen, Ruhezone, Gefahrenzone, Berggebiete, Gewässerschutzgebiete ect.)

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich, und zwar negativ verbindlich, weil sie parzellengenau die zulässige Nutzung eines Grundstückes festlegen. Die Verbindlichkeit eines Nutzungsplans wird durch die Baubewilligung gewährleistet, bei der die erste und zentrale Bauvoraussetzung die Zonenkonformität des Bauwerks ist, wobei allgemein gilt, dass Zonenkonformität der positive, funktionale Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck darstellt, als praktisch bedeutungsvollste Rechtsfolge der Nutzungsplanung ergibt sich damit, dass ausserhalb der Nutzungszone grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Sachliche Gegebenheiten machen es aber gelegentlich nötig, dass die Zonenkonformität ausnahmsweise durchbrochen wird, und diese Ausnahmen gibt es entweder innerhalb der Bauzone (geregelt durch das kantonale Recht) oder ausserhalb der Bauzone (geregelt durch das eidgenössische Recht). Zweite Bauvoraussetzung ist zudem, dass das Land erschlossen ist, und die Voraussetzung gilt überall, nicht nur in der Bauzone und von der Erfordernis ausreichender Erschliessung darf daher nach RPG 22 II b keine Ausnahme bewilligt werden. Ausnahmen innerhalb der Bauzone werden vom kantonalen Recht geregelt, diese Vorschrift ist aber eher zurückhaltend zu gebrauchen, auf jeden Fall braucht die Ausnahme eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht und es können Bedingungen und Auflagen an die Bewilligung geknüpft werden, die Ausnahmen sind sowieso nur für besondere Sachverhalte zu erteilen. Ausnahmen ausserhalb der Bauzone werden vom eidgenössischen Recht geregelt, dabei sind primär die erleichterten

Ausnahmebewilligungen zu prüfen, und dann subsidiär die klassische Ausnahmebewilligung, genehmigt werden müssen die Bauten dabei immer durch eine kantonale Behörde. Der Geltungsbereich der Ausnahmebestimmungen ist hier in mehrfacher Hinsicht abzugrenzen, örtlich gilt er nur für Bauten ausserhalb der Bauzone, zeitlich wir auf den jeweils gültigen Stand der Ortsplanung abgestellt und sachlich sind nur Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität, nicht aber vom Erfordernis der Erschliessung und anderen Voraussetzungen möglich.

- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach RPG 24c (Bestandesgarantie, hier ist eine teilweise Änderung, massvolle Erneuerung oder ein Wiederaufbau einer bestehenden baute möglich, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach RPG 37a (Bestandesgarantie für gewerbliche Bauten und Anlagen (erlauben Umstrukturierungen und Strukturbereinigungen zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach RPG 24a (einfache Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen, hier fehlt es an der Voraussetzung der Standortgebundenheit)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach RPG 24b (nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach 24d I i.V.m. 23d III RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach RPG 24d Ibis (hobymässige Tierhaltung)
- Die erleichterte Ausnahmebewilligung nach 24d II i.V.m. 24d III (vollständige Zweckänderung)
- Die Ausnahmebewilligung nach RPG 24 (Voraussetzungen sind eine Interessensabwägung und die Standortgebundenheit, also ein objektives aktuelles und tatsächliches Angewiesensein auf eine bestimmte Lage)
- Sonderregelungen nach RPG 39
- Einschränkende Bestimmungen der Kantone nach RPG 27a (möglich sind strengere Vorschriften, nicht aber Lockerungen!)

Ein letzter wichtiger Aspekt des Nutzungsplans ist auch die Organisation und das Verfahren des Nutzungsplans, welche durch die Kantone bestimmt werden, sofern keine bundesrechtlichen Vorbehalte bestehen. Der Träger der Nutzungsplanung sind dabei die Gemeinden, allenfalls auch regionale Planungsorganisationen, das zuständige Gemeindeorgan bestimmt sich dabei nach dem kantonalen Recht. Eine Zusammenarbeit der Behörden wird hier primär nicht gefordert, da Nutzungspläne ja anders als Richtpläne in sich verhältnismässig geschlossene Aufgaben eines einheitlichen Planungsträgers darstellen. Bei der Planfestsetzung sind die Informationsrechte und Mitwirkungspflichten der Bevölkerung zu beachten, ebenso muss eine öffentliche Auflage erfolgen und der Nutzungsplan bedarf zu seiner Gültigkeit der Genehmigung einer kantonalen Behörde, welche die Vereinbarung mit den bundesrechtlichen Richtplänen beurteilt. Gegen Nutzungspläne hat das kantonale Recht mindestens ein Rechtsmittel vorzusehen, das die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die öRA und die volle Überprüfung durch

wenigstens eine Beschwerdebehörde gewährleistet.

§11 Das weitere planungsrechtliche Instrumentarium

Richt- und Nutzungspläne sind Rechtsgebilde und als solche Teil bzw. sogar Kernstück des materiellen Planungsrechts, zu ihrer Verwirklichung braucht es ein spezielles rechtliches Instrumentarium. Landumlegung und Erschliessung sind ebenfalls Teil des materiellen Planungsrechts, bei diesen dienen die Instrumente aber zur Fassung der Baureife des Grundstücks, daher haben sie eine selbstständige Stellung und sind in diesem Abschnitt nicht relevant.

Ein Instrument ist die Planungszone, die zur Hauptsache der Nutzungsplanung dient und eine sichernde, vorsorgliche Massnahme ist und dem Nutzungsplan, der im Entstehen ist, eine gewisse negative Vorwirkung gibt. Möglich ist dies z.B. auch bei der Sicherung des Anteils am Mindestumfang von Fruchtfolgeflächen, das kantonale Recht kann zudem auch Planungszonen für weiter gehende Zwecke einrichten. Planungszonen dürfen dabei für längstens 5 Jahre bestimmt werden, kürzere kantonale Fristen sind zulässig, das Verfahren ist kantonrechtlich zu regeln, die Planungszonen stellen öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen dar und es braucht auch hier die Rechtfertigung nach BV 36, als gesetzliche Grundlange fungiert hier RPG 27, es braucht zudem eine einigermaßen konkretisierte Absicht, um die Planungsabsicht zu begründen. Planungszonen können ausnahmsweise – vor allem wegen langer Dauer – enteignungsmässig wirken.

Ein weiteres Instrument sind Sondernutzungspläne, welche die als Rahmennutzungsplan verfassten Zonenpläne weiter ausgestaltet oder verändert, sie regeln z.B. entweder für ein bestimmtes Gebiet die Art und Weise des Bauens näher, sind projektierte Spezialpläne, sichern für konkrete Pläne gedachtes Land oder sind Erschliessungs- und Enteignungspläne. Einige Beispiele:

- Baulinien: Sie bezeichnen den Mindestabstand der Bauten zu öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, Leitungen, Wäldern ect., der Zweck ist dabei die Sicherung des Zutritts von Licht und Luft sowie die Gewährleistung wohnhygienischer Verhältnisse von wesentlicher Bedeutung. Sie sind wie Bauverbote, denn Land, das innerhalb der Baulinien liegt, darf nicht mehr überbaut werden.
- Gestaltungspläne: Hier wird eine passende bzw. der Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung gewollt, bestimmt werden können damit z.B. Zahl, Art, Lage, Masse, Geschosszahl, Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der Bauten geregelt werden.
- Strassenpläne: Der von einem Strassenplan erfasste Boden erhält eine besonderen Zweckbestimmung.

Ein weiteres Instrumentarium ist der Planausgleich, er wird in drei Teilgebiete unterteilt:

- Ausgleich von Vorteilen (Mehrwertabschöpfung): Dieses ist eine Abgabe, die der Grundeigentümer zu tragen hat, welchem die Bodenwertsteigerung durch die staatliche Infrastruktur- oder Planmassnahmen zu Gute kommt, er hat die Abgabe

an das Gemeinwesen zu übergeben. Im System des Abgaberechts wird die Mehrwertabgabe überwiegend als kostenunabhängige Kausalabgabe bezeichnet, ihre wesentlichen Elemente sind schon im formellen Gesetz hinreichend zu bestimmen, insbesondere ist die Bemessung der Mehrwertabgabe in den Grundzügen gesetzlich festzulegen. Mit welchen Mitteln der Ausgleich erfolgen soll, bleibt den Kantonen überlassen, ebenso die Form, in welcher die Vorteile zu belasten sind. Eine adäquate Lösung bringt allerdings einzig die Planungsmehrwertabgabe als Kausalabgabe, die den Planungsvorteil spätestens mit seiner baulichen Realisierung fällig werden lässt.

- Ausgleich von Nachteilen: Nachteile entstehen durch Eigentumsbeschränkungen und diese sind qua constitutione zu entschädigen, falls sie einer Enteignung gleichkommen. Dabei sind aber hier Nachteile, welche die Schwelle zur materiellen Enteignung nicht erreichen und dennoch erheblich sind, nicht voll sondern nur angemessen zu entschädigen.
- Entschädigung für enteignungsähnliche Eingriffe: Eigentumsbeschränkungen, die eine Enteignung gleichkommen, sind generell voll zu entschädigen. Wichtig ist, dass man schaut, welches Gemeinwesen zur Entschädigungspflicht zuständig ist, nämlich dasjenige, welches die entschädigungspflichtigen Massnahmen getroffen hat oder nach der Zuständigkeitsordnung hätte treffen müssen.

Das Landumlegungs- und Erschliessungsrecht

§12 Gegenstand und Problematik

Zum Bauen sind ganz generell zwei Voraussetzungen zu erfüllen, nämlich zum einen die Eignung und zum anderen die Baureife. Die Eignung ist sowohl durch Lage, Form und Beschaffenheit des Grundstücks als auch durch die für es geltende Bauordnung bedingt, wo das Bauen rechtlich nicht zulässig ist, fehlt es an der Eignung, die Eignung bestimmt daher das rechtliche Schicksal des Grundstücke. Die Baureife betrifft die Erschlossenheit des Grundstücks, es ist begriffswesentlich dass das Grundstück nach seinen tatsächlichen und rechtlichen Qualifikationen überbaubar ist, Voraussetzungen hierfür sind die Erschlossenheit und damit allenfalls auch Landumlegungen und Grenzbereinigungen.

Die Eignung und Baureife kann durch Instrumente herbeigeführt werden, dieses sind die Landumlegung und die Erschliessung. Die Landumlegung bewirkt günstigere, für die Überbauung besser geeignete Grundstücksfläche und –grenzen sicher, während die Erschliessung die Wohnbarkeit oder die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke sicherstellt. Beide stellen Eigentumsbeschränkungen dar.

§13 Die Landumlegung

Relevante Normen: RPG, Landwirtschaftsgesetz (LwG), WEG, NSG, EBG

Die Landumlegung ist der Oberbegriff für eine Mehrheit verwaltungsrechtlicher Institutionen zur Neuordnung des Eigentums an Grundstücken und zur Bereinigung von Grundstücksgrenzen zum Zwecke, die Überbauung oder sonstige Nutzung der

beteiligten Grundstücke zu verbessern oder zu erleichtern, die dient also u.a. dem Zweck, Grundstücksformen und Eigentumsverhältnisse herzustellen, die für eine rationelle Bodennutzung nach dem jeweiligen Zonenzweck erforderlich sind. Es bestehen dabei drei Arten von Instrumenten, nämlich die Güterzusammenlegung, die Baulandumlegung und die Grenzbereinigung, dabei haben alle drei Arten öffentlichrechtlichen Charakter und können in der Regel erzwungen werden, da durchaus öffentliche Interessen im Spiele stehen, Bodenverbesserungen unterstehen dabei grundsätzlich kantonalem Recht. Landumlegungen sind im kantonalen Recht und z.T. auch im Bundesrecht bekannt, als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung müssen sie mit der Eigentumsgarantie konkurrieren und die Rechtfertigungsvoraussetzungen, vor allem in Bezug auf den Anspruch auf wertgleichen Realersatz, erfüllen.

- Die Güterzusammenlegung: Diese erstreckt sich auf eine Mehrzahl, in der Regel auf eine Vielzahl von Grundstücken und beinhaltet die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse daran zum Zwecke ihrer besseren oder günstigeren Nutzung, ein altes Beispiel dafür ist die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung.
- Die Baulandumlegung: Hier liegt eine amtliche Zusammenlegung und Neuverteilung von Grundstücken in der Bauzone vor, es handelt sich um ein verwaltungsrechtliches Institut zur Förderung einer rationellen Bodennutzung, wichtig ist dass das Eigentum in Bezug auf Wert, Art der Nutzung und Grösse des Grundstücke erhalten bleibt. Dieses Institut ist in allen kantonalen Planungs- und Baugesetzen enthalten, einzig die Voraussetzungen sind unterschiedlich geregelt. Weitere Regelungen bestehen nach Bundesrecht durch das Wohneigentumsförderungsgesetz (WeG), welches auf Land für den Wohnungsbau beschränkt ist und als *lex specialis* den anderen Regelungen und auch dem RPG vorgeht, Ziel ist hier die rationelle Überbauung mit Wohnungen. Zudem gibt es im Bundesrecht noch das RPG, hiernach sind Landumlegungen aber nur nötig, wenn Nutzungspläne dies erfordern, sie können dann von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden, die Zuständigkeit zur Durchführung von Nutzungsplänen und damit auch zur Landumlegung regelt das kantonale Recht. Eine spezielle Landerwerbsumlegung liegt auch vor zum Zweck des Landerwerbs für den Nationalstrassenbau.
- Die Grenzbereinigung: Bezweckt die Verbesserung von ungünstigen Grenzverläufen und ermöglicht so eine zweckmässige Überbauung, die sonst erschwert oder verunmöglicht wäre, im Unterschied zur Landumlegung im engeren Sinne ist hier aber nur ein kleines Gebiet betroffen und das gemeinsame Ziel der besseren Überbauung wird hier durch blosse Korrekturen am Grenzverlauf festgestellt.

Kapitel (3) Baurecht (materielles Baupolizeirecht, Baubewilligung und Verfahren)
(S. 266-289 und 295-346)

§14 Das Erschliessungsrecht

Relevante Normen: PRG, WEG

Die Erschliessung ist eine Vorkehr zur Herbeiführung der Baureife von Grundstücken, der Begriff ist in RPG, USG und WEG identisch, als Erschliessung bezeichnet man die Gesamtheit aller Einrichtung, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann.

Die Erschliessung ist eine wichtige Bauvoraussetzung und ohne sie sind Grundstücke, die in der Bauzone liegen, nicht überbaubar, bzw. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist. Die Erschliessung hat dabei gewisse fachtechnische und auch raumplanerische Anforderungen zu erfüllen, ist dabei aber de facto nur von praktischer Bedeutung für Lang, welches in der Bauzone liegt. Die Bauvoraussetzung der Erschliessung dient auch der Verwirklichung der Planung. Für sich alleine erzeugt sie Erschliessung eines Grundstücks aber noch keinen Anspruch auf Einzonen in das Baugebiet, sondern sie ist nur ein Element der Gesamtbeurteilung. Um als erschlossen zu gelten, müssen die Bauten bzw. das Grundstücke über Zu- und Wegfahrten und über bestimmte Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen verfügen und stellt damit eine schwerwiegende Einschränkung der Baufreiheit dar.

Das Erschliessungswesen berührt ein zentrales Problem des Planungs- und Baurechts, die Entwicklung der gesamten Infrastruktur der Siedlungen ist damit unmittelbar verknüpft, es wird damit über das rechtliche Schicksal und den Vermögenswert von Grundstücken entschieden. Die Erschliessungsvorschriften sind Eigentumsbeschränkungen, die einer gesetzlichen Grundlage bedürfen und im öffentlichen Interesse gelegen sein müssen.

Es gibt eine Reihe von Erschliessungsanforderungen, und zwar vom RPG, vom WEG sowie weiterem strenge Voraussetzungen im jeweiligen kantonalen Recht:

- RPG: Relevant ist RPG 19, und zwar müssen hier gewisse Anforderungen erfüllt sein. Diese sind im RPG minimalst geregelt, im kantonalen Recht sind meist strengere Voraussetzungen normiert. Anzumerken ist aber, dass die Anforderungen je nach Nutzungszone unterschiedlich sind und abhängen von der Ausgestaltung der Spezialgesetzgebung und des kantonalen und kommunalen Rechts. Die Elemente hierbei sind:
 - o „hinreichende Zufahrt“ (genügende Zugänglichkeit für Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes = Feuerwehr, Krankenwerke sowie für die Benutzer der Baute und Anlage)
 - o „erforderliche Werkleitungen“ (für Wasser, Energie und Abwasser)
- WEG: Das WEG gilt als *lex specialis*, es stellt für die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau spezielle Anforderungen auf. Es unterscheidet dabei in Grob- und Feinerschliessung, wobei die Unterscheidung wichtig ist hinsichtlich der Kostenübernahme z.B., welche bei der Feinerschliessung auf die Eigentümer überbunden werden kann bzw. es kann eine Ersatzvornahme angeordnet werden.
 - o Feinerschliessung: umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen

- Groberschliessung: umfasst die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen

Die Erschliessung ist sowohl eine Schranke als auch eine Voraussetzung der Baufreiheit und es liegt im Auftrag des Planungs- und Baurechts, für die Durchsetzung Sorge zu tragen. Es besteht dabei eine Erschliessungspflicht, welche unterteilt ist zwischen RPG, WEG und kantonalem Recht:

- RPG: Hier wird in RPG 19 II das Gemeinwesen verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erstellen und dieses innert der gesetzten Frist auszuführen, es wird also der zeitlich vorgesehene Ablauf der Erschliessung der Bauzonen festgelegt. Die Festlegung von Inhalt, Verfahren und Rechtswirkungen von Erschliessungsprogrammen ist weitgehend Sache der Kantone, das Erschliessungsprogramm umfasst dabei sowohl die Grund- als auch die Grob- und Feinerschliessung, soweit dies zur Erschliessung von Bauzonen nötig ist (nicht aber eine Pflicht zur Erschliessung von Nichtbauzonen).
- WEG: Hier gibt es eine Erschliessungspflicht des vom kantonalen Rechts bezeichneten öffentlichen Gemeinwesens (meistens die Gemeinden, aber auch kantonale und regionale Erschliessungsanlagen!) in Bezug auf Grob- und Feinerschliessung. Nicht vorhanden ist eine Erschliessungspflicht von Privaten, da dies die Rechtsnatur des Erschliessungserfordernisses ausschliesst (allenfalls kann das WEG dem kantonalen Recht die Überbindung der Feinerschliessung an den Eigentümer übertragen).
- Nach kantonalem Recht: Im Grundsatz hat sich die Erschliessung nach den Nutzungsplänen zu richten, Erschliessungsanlagen sind regelmässig öffentlichrechtlicher Natur und sind damit Sachen im Gemeingebrauch oder unselbstständige Anlagen des kantonalen oder kommunalen Rechts.

Ein weiterer Aspekt in Bezug auf die Erschliessung ist der Aspekt der Finanzierung, welche beträchtliche Anforderungen an Gemeinwesen und Grundeigentümer oder sonstige Interessenten stellt und den Bodenpreis oft in entscheidender Weise beeinflusst. Die Erschliessungskosten werden durch Kausalabgaben abgedeckt, welche im Unterschied zu den voraussetzungslos geschuldeten Steuern Gegenleistungen für bestimmte staatliche Leistungen oder besondere Vorteile darstellen. Die Finanzierung ist unterteilt in Beiträge und Gebühren:

- Beiträge (Vorzugslasten): Werden durch den Grundeigentümer geleistet, die Bemessung richtet sich nach dem Vorteil, der entsteht, wobei die Kosten der Erschliessung lediglich die oberste Grenze der Belastung fixieren. Der Beitrag ist einerseits nach den zu deckenden Kosten oder Kostenanteilen zu bemessen und andererseits auf die Nutzniesser der öffentlichen Einrichtung nach Massgabe des wirtschaftlichen Sondervorteils zu verlegen, der dem Einzelnen erwächst. Nach dem Äquivalenzprinzip müssen die Beiträge in Beziehung zum objektiven Wert der vom Gemeinwesen erbrachten Leistungen stehen und sich in vernünftigen Grenzen halten. Alle Grundeigentümer im Einzugsgebiet, die längerfristig von Erschliessungsanlagen profitieren, sind zur Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen verpflichtet. Das RPG statuiert den Grundsatz, dass das kantonale Recht die Beiträge der Grundeigentümer regelt, das kantonale Recht kennt eine reichhaltige Palette von Vorschriften über die Erschliessungsbeiträge,

neuere Gesetze unterscheiden auch zwischen Fein- und Groberschliessung und legen Mindestbeiträge fest. Wie für jede öffentliche Abgabe gilt auch für die Erhebung von Beiträgen das Legalitätsprinzip: Der Kreis der Beitragspflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Kriterien zur Bemessung der Beiträge wie Bautiefe, Anstosslänge und Ausnutzungsfaktor sind in einem Gesetz im formellen Sinne zu umschreiben, sodass die Festsetzung im einzelnen Falle zuverlässig möglich ist.

- Gebühren: Die Anschlussgebühren stellen ein Entgelt für den Anschluss an öffentliche Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen dar, sie sind eine einmalige Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, diese Anlagen nutzen zu können. Nachdem das Grundstück einmal angeschlossen ist, werden für die Benützung Benützungsgebühren geschuldet. Diese beiden Gebührenarten unterstehen dem Kostendeckungsprinzip, Ziel ist dass sich die Anlagen durch diese Beiträge weitgehend selber erhalten.

Daneben gibt es noch die Erschliessung durch Private und die Bevorschussung.

Werden Bauzonen durch das Gemeinwesen nicht fristgerecht erschlossen, so können die Grundeigentümer selber tätig werden und das Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen erschliessen oder erschliessen lassen, dabei treten die Grundeigentümer als Bauherren auf und planen und bauen vorerst auf eigene Kosten, die Erschliessungsanlagen werden nach Fertigstellung in das Eigentum des Gemeinwesens überführt. Bei der Bevorschussung bleibt das Gemeinwesen Bauherr, hier können Erschliessungsarbeiten trotz fehlender Kreditbewilligung durchgeführt werden, indem die Eigentümer der Grundstücke dem Gemeinwesen das Geld bevorschussen.

Relevant ist noch die Frage nach dem Rechtsanspruch auf Erschliessung, von einem echten Rechtsanspruch kann hierbei aber keinesfalls gesprochen werden, vor allem da die Eigentumsgarantie keinen Anspruch auf positive Leistungen des Staates beinhaltet und daher grundsätzlich auch kein Anspruch auf Anschluss eines Grundstückes ausserhalb der Bauzone an die öffentliche Kanalisation besteht. Es gibt allerdings (bisher einzigartig im Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn) Normen im kantonalen Recht, wonach dem Grundeigentümer ein Erschliessungsanspruch in einigen Fällen zusteht, den er mit verwaltungsgerichtlicher Klage vor dem Verwaltungsgericht geltend machen kann. Zudem kennt die generelle Gesetzgebung Rechtsvorkehren, wie gegen das säumige Gemeinwesen vorzugehen ist, und zwar die Aufsichtsbeschwerden (gegen säumige Gemeinden, um die Erschliessung zu fördern oder gar zu erzwingen), die Entschädigungspflicht (aus materieller Enteignung durch die säumige Gemeinde, sofern es ähnlich der Situation einer materiellen Enteignung durch Nichteinzonen ist) oder allenfalls Schadensersatzansprüche in einem Amtshaftungsverfahren.

Das Baupolizeirecht

§16 Begriff und Inhalt des Baupolizeirechts

Das Baupolizeirecht regelt die Ausübung der Baufreiheit zum Zwecke der Wahrung der öffentlichen Interessen. Es umfasst jene verwaltungsrechtlichen Normen und

Massnahmen, die die Polizeigüter im Bauwesen zur Geltung bringen und schützen, es beinhaltet grundsätzlich keine Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Es greift z.B. bei Bauten in Lawinengebieten, bei Angriffe auf das Grundwasservorkommen, bei Bauten die hygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen nicht genügen. Das Baupolizeirecht dient der Gefahrenabwehr, es richtet sich gegen den Störer und arbeitet instrumental, wie allem Polizeirecht, mit Geboten und Verboten. Es wird darin vorgeschrieben, wo, was und wie gebaut werden darf, dabei gibt es einen gefestigten und bewährten Bestand baupolizeilicher Normen des kantonalen und kommunalen Rechts, es beinhaltet u.a. das eigentliche Baurecht, Recht in Bezug auf Feuerpolizei, Strassen und Verkehr, Wasser, Forstbau, Elektrizität und das öffentliche Nachbarrecht sowie viele weitere Rechtsgebiete. Inhaltlich wird zwischen dem formellen Baupolizeirecht (enthält die Vorschriften, die das Baubewilligungsverfahren und den Rechtsschutz regeln) und dem materiellen Baupolizeirecht unterschieden (umfasst die Vorschriften zum Schutze der Polizeigüter bei Bauten und Anlagen, also der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Gesundheit), eine Baubewilligung ist dabei eine Polizeibewilligung. Jede einzelne materielle baupolizeiliche Vorschrift stellt eine Eigentumsbeschränkung dar, allerdings ist hier keine Entschädigung gefordert, sofern die Vorschrift der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr dient, verhältnismässig ist und sich gegen den Störer richtet. Das traditionelle Baupolizeirecht ist unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung meistens problemlos, je nachdem, wie weit der Begriff inhaltlich gefasst wird.

§17 Das materielle Baupolizeirecht

Relevante Normen: RPG, , teilweise SUVA- und SIA-Normen, EnG und BV 89 = Energie

Das Baurecht gilt für Bauten und (bauliche) Anlagen, der Sinn des Begriffes ist nahezu in allen Gebieten gleich. In der Rechtssprechung hat sich die Formulierung festgesetzt, nach der eine Bewilligungspflicht für „jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen“. Massgebend ist nach der Praxis des Bundesgerichts, ob mit der fraglichen baulichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Zudem umfasst die Bewilligungspflicht nicht nur Bauten und Anlagen an sich, sondern auch gewisse Vorgänge diesbezüglich, namentlich die Errichtung (Bau, Wiederaufbau, Ersatzbau) oder die Änderung bei gleichbleibendem Nutzungszweck (Umbau, Anbau, Erweiterung oder eine über das übliche Mass hinausgehende Erneuerung). Der bundesrechtliche Begriff der Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, aber nicht enger gefasst werden.

Wir folgen hier nun der Systematisierung des materiellen Baupolizeirechts nach dem geschützten Polizeigut, folgend zunächst die Ordnungs-, Gesundheits-, Sicherheitsvorschriften sowie ähnliche Vorschriften:

- Ordnungsvorschriften: Dieses umfasst z.B. Vorschriften über Geschosshöhe, Länge und Tiefe der Bauten, für Hochhäuser gelten gewöhnlich zusätzliche Anforderungen. Wichtig ist auch, dass seit 2004 die Frage des behindertengerechten Bauens auf Bundesebene durch das BehiG teilweise geregelt ist, dies betrifft vor allem öffentliche Gebäude, bei diesen Bauten und Anlagen ergreifen Bund und Kantone Massnahmen, um Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, dies betrifft mit Ausnahme der Bauten des öffentlichen Verkehrs aber nur die neuen oder die erneuerbaren Objekte. Weitere Ordnungsanforderungen bestehen zudem bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und für Industrie- und Gewerbebauten.
- Gesundheitsvorschriften: Demnach müssen Bauten und Anlagen den Anforderungen der Gesundheit und der Hygiene entsprechen (sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung und Belüftung, Trockenheit und Schutz vor Kälte, Wärme und Licht), die Einzelheiten sind meist in den Vollzugsverordnungen geregelt. Zudem gibt es auch die öffentlichrechtlichen Immissionsvorschriften, namentlich die bundesrechtliche Umweltschutzgesetzgebung, welche auch die privatrechtlichen Abwehrmöglichkeiten nach ZGB 684-698 verstärken. Die kantonalen Baugesetze arbeiten hier oft mit Generalklauseln, zudem ist der Rechtsschutz erleichtert, zumal seitdem der betroffene Nachbar auch auf Grund bloss faktischer (wirtschaftlicher) oder ideeller Interessen zum Verfahren zugelassen ist.
- Sicherheitsvorschriften: Bei der Errichtung von Bauten und Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten, dabei gilt als fachgerecht, was nach dem Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird, dabei gelten u.a. auch die Richtlinien der SUVA und die SIA-Normen sowie weitere, z.T. privatgesetzte Normen. Hinsichtlich der technischen Anforderungen muss die für den Zweck notwendige Festigkeit, Sicherheit für Personen und Sachen und der Brandschutz gesichert sein, wie z.B. Geländer und gewisse Mindestmasse für Treppen, standsicheres und feuerresistentes Baumaterial und Konstruktion und Dachvorrichtungen. Ein traditioneller Punkt im Baupolizeirecht sind auch Grenz- und Gebäudeabstände, die meistens in Relation zu den Gebäudehöhen und -längen stehen, dabei gibt es z.B. Ausnahmen für Häuserreihen mit geschlossener Bauweise/Reihenhäuser und auch grössere Werte für Grenzen zu Strassen, Gewässern und Wäldern.
- Nutzungsziffern: Betreffen die Regeln für das Verhältnis von anrechenbaren Landflächen und überbautem Raum, es soll eine zu dichte oder zu enge Bebauung verhindert werden.
 - o Ausnutzungsziffer: Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche eines Gebäudes (Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen samt anderen Räumen) und der anrechenbaren Landfläche (von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte Fläche des Baugrundstücks). Heute je nach Zonenplan und Geschosshöhe in Wohnzonen 0,25-0,60 (also dass 25-60m² Geschossfläche für 100m² Terrain zulässig sind).

- Überbauungsziffer: Verhältnis zwischen der überbauten Grundfläche und anrechenbarer Landfläche (darf meist 50% nicht übersteigen)
 - Baumassenziffer: Verhältnis des anrechenbaren Gebäudevolumens zur anrechenbaren Landfläche (soll zu klotzige Bauten verhindern)
 - Grünflächenziffer: Verhältnis zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche (in Wohnzonen meistens ca. 40%, z.B. Gärten, Spiel- und Ruheplätze)
- Vorschriften zum Energieverbrauch: Bund und Kantone haben sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für einen sparsamen und rationellen Energieverbrauch einzusetzen (EnG beschränkt sich v.a. auf Rechtssetzungsaufträge und hat keine Detailregelungen für den Gebäudebereich, massgebend für die energiepolitischen Anforderungen an Bauten und Anlagen sind somit in erster Linie die kantonalen Vorschriften).
 - Gemeinschaftliche Anlagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge: soll vor allem auf den öffentlichen Strassen einen geordneten Verkehrsfluss gewährleisten und polizeiwidrige Verhältnisse verhindern, ausserdem je nach Grösse von Bauten und Anlagen (ab Gebäuden mit 6 und mehr Wohnungen) Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder.

Neben diesen Vorschriften gibt es noch den Ästhetikgesichtspunkt, welcher den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler bezweckt, Bauten und Anlagen dürfen diese weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen sondern müssen sich in die Umgebung eingliedern können, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zudem gibt es bestimmte kommunale Ästhetikvorschriften in Bezug auf Bauart (z.B. am Hang bestimmte Firstausrichtung), Material (z.B. Verbot von Wellbaldächern) und Farbe (z.B. Verbot von grellen Farben an Fassaden), betrifft z.B. auch recht relevant Aussenantennen und Mobilfunkantennen (teilweise hier aber Kollision mit dem Grundrecht der Informationsfreiheit).

§18 Das formelle Baupolizeirecht

Relevante Normen: RPG,

Das formelle Baupolizeirecht regelt die Art und Weise und in welchem Verfahren eine Baubewilligung erlassen wird und welche Rechtsmittel es dagegen gibt.

Grundsätzlich bedürfen Anlagen und Bauten einer öffentlichrechtlichen Bewilligung, es ist also festzustellen, dass dem Bauvorhaben kein baupolizeiliches Hindernis entgegensteht (vor allem muss es dem im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, sowie allen übrigen planerischen und baupolizeilichen Vorschriften entsprechen). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, und zwar von einer wie in der Lehre genannten raumordnungsrechtlichen bzw. gemischt polizeilich-planungsrechtlichen Bewilligung.

Der sachliche Geltungsbereich der Bewilligungspflicht umfasst Bauten und Anlagen, dabei stimmen die kantonalrechtlichen und die bundesrechtlichen Begriffe nahezu überein, einzig können die Kantone z.B. Kleinstbauten von der Bewilligungspflicht befreien.

Der persönliche Geltungsbereich der Bewilligungspflicht umfasst generell jeden Bauherren, Private ebenso wie Bund, Kantone und das Gemeinwesen. Sonderregelungen gibt es dabei aber in Bezug auf Bauten und Anlagen der Landesverteidigung, für Bahn- und Nationalstrassenbauten, für Anlagen der Luftfahrt und für Kernanlagen bei Bundesbauten.

Der zeitliche Geltungsbereich hat sich in letzter Zeit gewandelt. Während früher der Grundsatz galt, dass das Recht anwendbar ist, das im Zeitpunkt des (letztinstanzlichen) Entscheids über das Baugesuch in Kraft steht (Ausnahme wenn eine Behörde die ungebührlich lange Verfahrensdauer zu verantworten hat, so dass das neue Recht zur Anwendung gelangt, dann galt nach BGer die Ausnahme der Anwendung des alten formellen und materiellen Rechts aus dem Grundsatz von Treu und Glauben). In neuerer Zeit hat sich das BGer aber auf den Standpunkt gestellt, dass in der Regel das Recht anzuwenden sein, welches im Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Verwaltungsaktes in Kraft steht, spätere Rechtsänderungen seien nur dann beachtlich, wenn zwingende Gründe dies erforderten. Relevant sind dabei die Rückwirkung und die Vorwirkung:

- Rückwirkung: Unterschieden in echte Rückwirkung (ein neuer Rechtssatz knüpft an ein Ereignis an, das in der Vergangenheit liegt und vor Erlass des Gesetzes abgeschlossen wurde, sie ist zulässig wenn sie ausdrücklich angeordnet wurde oder nach dem Sinne des Erlasses ausdrücklich gewollt war, dabei muss sie aber in zeitlicher Hinsicht mässig sein, darf nicht zu stossenden Rechtsungleichheiten führen, muss durch beachtenswerte triftige Gründe gerechtfertigt sein und darf nicht in wohlerworbene Rechte eingreifen) und die unechte Rückwirkung (bei der Anwendung neuen Rechts wird auf Verhältnisse abgestellt, die zwar noch unter der Herrschaft des alten Rechts entstanden sind, beim Inkrafttreten des neuen Rechts aber noch ändern, also Dauersachverhalte, und die echte Rückwirkung ist unter Vorbehalt entgegenstehender wohlerworbener Rechte grundsätzlich zulässig), dabei werden an die Rückwirkung generell strengere Voraussetzungen als an die Vorwirkung gestellt.
- Vorwirkung: Bezeichnet die Beeinflussung der Rechtsanwendung durch einen im Entstehen begriffenen, aber noch nicht in Kraft getretenen Rechtssetzungsakt. Hier gibt es zum einen die negative Vorwirkung (die Anwendung des geltenden Rechts wird bis zum Inkrafttreten eines werdenden, künftigen Erlasses gehindert, die Zulässigkeit einer solchen Vorwirkung ist abhängig davon, ob dafür eine besondere gesetzliche Grundlage im geltenden Rechts vorhanden ist, es müssen zudem die gleichen Anforderungen wie an die echte Rückwirkung erfüllt sein, aber mit mildereren Anforderungen, wird teilweise durchgesetzt durch Planungszonen und Bausperren, welche die künftige Planung absichern) und die positive Vorwirkung (Hier wird noch nicht in Kraft getretenes Recht angewendet, diese Vorwirkung ist aus rechtsstaatlichen Gründen als unzulässig zu qualifizieren).

Das (ordentliche) Baubewilligungsverfahren ist ein behördliches Bewilligungsverfahren, welches in neuerer Zeit durchwegs in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren in letzter Instanz landet. Es ist in 4 Phasen zu unterscheiden.

1. Phase: Gesuchseinreichung: Das Verfahren beginnt mit der Einreichung des Baugesuchs, welches detaillierten Anforderungen genügen muss, es muss u.a. alle für die baurechtliche Beurteilung des Vorhandes erforderlichen Angaben enthalten, vor allem sind Pläne beizulegen.
2. Phase: Behandlung des Baugesuchs durch die Baubehörde: Die erstinstanzlich zuständige Baubehörde ist regelmässig eine kommunale, in manchen Gegenden auch eine kantonale Behörde, welches das Gesuch summarisch prüft und veröffentlicht, die Ausschreibung hat dabei korrekte, das Vorhaben zutreffend charakterisierende Formulierungen zu verwenden, die Einsicht in das Baugesuch steht jedermann offen. Je nach kantonalem Recht kann auch ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren zulässig sein, wobei eine Ausschreibung fehlt, allerdings generell nur für kleinere Bauvorhaben, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.
3. Phase: Einspracheverfahren: Es ist weitgehend ein Populärverfahren, die Legitimation ist je nach Kanton weit gezogen („jedermann“, „jedem Interessierten“, „schutzwürdiges Interesse“). Die Einsprachen sind schriftlich und begründet einzureichen, es dürfen in formeller Hinsicht keine zu strengen Anforderungen gestellt werden. Die Einsprachefrist ist gleich der Auflagefrist.
4. Phase: Der Bauentscheid: Der Entscheid ist eine Verwaltungsverfügung, sie ist ordnungsgemäss zu eröffnen (Gesuchssteller und Einsprechern) und muss im Falle der Ablehnung oder bei Auflagen und Bedingungen eine Begründung enthalten. Auflagen und Bedingungen können im Grundbuch angemerkt werden (Bedingungen machen die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig, Auflagen sind dagegen erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung). Grundsätzlich besteht aber ein Anspruch auf Erteilung einer unbefristeten, unbedingten und unbelasteten Baubewilligung, für eine Auflage oder eine Bedingung braucht es entweder eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage oder aber der Zweck des Gesetzes bzw. mit der Hauptforderung in Zusammenhang stehende öffentliche Interessen lassen eine Nebenbestimmung zu. Der Entscheid ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu verstehen, in der Regel ist eine kantonale Behörde erste Beschwerdeinstanz (meist das Baudepartement), zweite bzw. in manchen Fällen dritte Beschwerdeinstanz ist nach BV 29a i.V.m. BGG 86 II grundsätzlich ein Gericht.

Ein weiterer Aspekt der Baubewilligung ist die Frage nach der zeitlichen Geltung, hier gibt es 3 verschiedene Elemente:

- Das Erlöschen von Baubewilligungen: Eine formell rechtskräftige Baubewilligung erlischt ohne weiteres, wenn mit dem Bauen nicht innerhalb einer gewissen Frist begonnen wird (in den meisten Kantonen Frist von einem Jahr, kann aber auf Gesuch hin verlängert werden).
- Der Widerruf formell rechtskräftiger Baubewilligungen: Nur möglich im Rahmen der in der Praxis aufgestellten Grundsätze, hier ist abzuwägen ob eher das

Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts (auch z.B. bei schweren Verletzungen eines besonders gewichtigen Interesses, beim Eintritt neuer Tatsachen oder bei neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen) oder aber dem Interesse an der Wahrung der Rechtssicherheit überwiegt (hier z.B. relevant, wie weit die Bauarbeiten fortgeschritten sind). Dabei ist zu prüfen, wie weit die privaten Interessen ins Gewicht fallen, besonders ob aufgrund der erteilten Baubewilligung ein Zustand geschaffen wurde, der nur unter unverhältnismässig grossen Schwierigkeiten der neuen Rechtslage angepasst werden könnte. Der Widerruf einer Baubewilligung löst grundsätzlich eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens aus.

- Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten? Hier gelten die Regeln über die sogenannte Bestizstandsgarantie, wonach verlangt wird, dass neue Eigentumsbeschränkungen auf bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten nur angewendet werden dürfen, wenn ein gewichtiges öffentliches Interesse dies verlangt und das Gebot der Verhältnismässigkeit eingehalten ist, bestehende Bauten sind eigentlich in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung zu schützen.

Bei einer Baubewilligung ist auch ein Vorentscheid möglich, eine von der zuständigen Behörde erteilte Auskunft über den voraussichtlichen Entscheid im Falle einer Gesuchsstellung, welcher zwar keine gültige Baubewilligung darstellt, aber Verfügungscharakter hat und welcher in vielen kantonalen und kommunalen Bauordnungen ausdrücklich geregelt ist. Der Vorentscheid ist für die Behörde bei der späteren Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht ändern.

Möglich ist zudem auch eine Ausnahmebewilligung, bei der im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten, d.h. offensichtlich ungewollte Wirkungen der notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen, die mit dem Erlass nicht beabsichtigt waren, beseitigt werden sollen, sie dürfen nur aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage erteilt werden und es dürfen mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Ausnahmebewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die Auflage kann dabei z.B. in Form eines Reverses gekleidet werden, der von der Behörde und dem Grundeigentümer unterzeichnet wird und als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden kann. Die Ausnahmebewilligungen werden vom kantonalen Recht geregelt (RPG 23), dabei dürfen Bauten und Anlagen von der Zonenkonformität abweichen, nicht aber vom Erfordernis der Erschliessung.

Relevant ist auch die Behandlung rechtswidriger Bauten. Die Baubehörde hat eine Kontrollpflicht, es hat die Einhaltung der Anforderungen zu kontrollieren und die Ausführung der Baute zu überwachen, dieses Befugnis umschliesst dabei auch das Recht, die Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes zu verlangen. Generell sind nicht bewilligte Bauten im Grundsatz zu beseitigen, bei Nichttagieren des Betroffenen, ist nach dem anwendbaren Vollstreckungsrecht vorzugehen. Allerdings gibt es bei nicht bewilligten Bauten auch eine Reihe von Ausnahmefällen,

wobei z.B. eine nachträgliche Bewilligung möglich ist, sofern Sachverhalt und anwendbares Rechts dafür sprechen. Generell sind immer die Grundsätze der Verhältnismässigkeit (Sind Abweichungen von der zulässigen Bauweise gering oder unbedeutend und rechtfertigt das berührte allgemeine Interesse nicht den Schaden, der dem Eigentümer aus dem Abbruch erwachsen würde, ist keine Verhältnismässigkeit mehr gegeben, ein Abbruch wäre unzulässig, aber andere Sanktionen wie z.B. Baubusse) und des Schutzes des guten Glaubens zu berücksichtigen (eine vertrauensbegründende Tatsache kann insbesondere aus einer falschen behördlichen Auskunft oder Zusicherung/Vorentscheid oder aus der Duldung eines rechtswidrigen Zustandes durch die Behörde entstehen).

§19 Baupolizeirecht und Entschädigung

Im Grundsatz gilt im Baupolizeirecht *die Entschädigungslosigkeit*, d.h. die Frage der Entschädigungspflicht stellt sich für Eigentumsbegrenzungen dann nicht, wenn der Eingriff in das Grundeigentum zum Schutze von Polizeigütern erfolgt. Die Frage der Entschädigung stellt sich bloss bei den um der öffentlichen Wohlfahrt willen erfolgten Eigentumsbeschränkungen, nicht aber bei Eingriffen polizeilicher Natur, wobei auch hier gewisse Abgrenzungen vorliegen, um einer Ausuferung des Polizeirechts Einhalt zu gebieten. Bei der Abgrenzung zwischen entschädigungsloser Eigentumsbeschränkung und materieller Enteignung geht das BGer von einem engen Polizeibegriff aus: Eine Eigentumsbeschränkung ist nur entschädigungslos, wenn mit der gegen den Störer gerichteten Massnahme eine als Folge der beabsichtigten Grundstücksbenutzung zu erwartende konkrete, das heisst ernsthafte und unmittelbare Gefahr für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit abgewendet werden soll und wenn die zuständige Behörde zu diesem Zweck ein von Gesetzes wegen bestehendes Gebot konkretisiert und in Bezug auf die stets zu beachtenden polizeilichen Schranken der Eigentumsfreiheit festsetzt. Also rechtfertigen nur von der Grundstücksnutzung zu erwartende, konkrete, ernsthafte und unmittelbare Gefahren für die Polizeigüter eine Entschädigungslosigkeit, die Normierung der Abwehr einer abstrakten Gefahr ist keine polizeilich bedingte Eigentumsbeschränkung. Die unmittelbar auf Gesetz beruhenden Eigentumsbeschränkungen, die ausschliesslich oder vorwiegend der Abwehr konkreter Gefahren dienen, welche der öffentlichen Sicherheit oder den Rechtsgütern Einzelner drohen, sind entschädigungslos zulässig. Ein Grenzbereich liegt bereits dort vor, wo es aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes oder des Landschafts- und Umweltschutzes Beschränkungen gibt, hier ist der Polizeibegriff für eine taugliche Abgrenzung nicht mehr zulässig. Sobald gestalterische Zwecke im Spiel stehen, also die eigentliche Raumplanung beginnt, entfällt der polizeiliche Gesichtspunkt, ebenso bei Ausnützungsziffern oder auch bei ästhetischen Vorschriften geht man nicht mehr von einem entschädigungslosen Polizeibegriff aus. Beim Polizeibegriff ist noch anzumerken, dass die Entschädigungslosigkeit nur greift, wenn sie sich gegen den Störer selbst richtet und natürlich wenn die Verhältnismässigkeit eingehalten ist. Im Allgemeinen gelingt es, die Abgrenzung zum wohlfahrtspolitischen Bereich vorzunehmen. Allerdings ist dazu anzumerken, dass das BGer den Grundsatz der

Entschädigungslosigkeit polizeilicher Eingriffe seit 1980 nicht mehr ausnahmslos anwendet, es hat in einer Reihe von Fällen auch bei polizeilichen Eingriffen eine Entschädigungspflicht normiert (z.B. wenn eine bereits bestehende Nutzung verboten wird). Dazu gibt es auch noch zwei Sonderfragen, und zwar in Bezug auf die Bausperren und den Widerruf von Baubewilligungen. Bei Bausperren liegt eine sachlich und zeitlich begrenzte und insofern polizeilich bedingte Eigentumsbeschränkung vor, die in der Regel keine Entschädigungspflicht mit sich zieht, allenfalls wenn dadurch eine besonders schwere Betroffenheit gegeben ist. Allgemein gilt, dass aber auf 5 – 10 Jahre befristete Bauverbote entschädigungslos hinzunehmen sind. In Bezug auf den Widerruf einer Baubewilligung aus besonders gewichtigen öffentlichen Interessen ist in der Regel zu sagen, dass diese nur gegen angemessene Entschädigung zulässig ist.

Kapitel (4) Umweltrecht (Grundprinzipien, Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Umweltverträglichkeitsprüfung, Waldrecht, Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz)

(S. 353-448)

Bei der Baubewilligung sind nicht nur Zonenvorschriften und das Baupolizeirecht zu beachten, sondern auch alle umweltschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus der Spezialgesetzgebung des Bundes und den diese vollziehenden kantonalen Vorschriften ergeben: Umweltschutz (§20), Natur- und Heimatschutz (§21), Waldschutz (§22) und Gewässerschutz (§23).

§20 Der Umweltschutz

Relevanten Normen: BV 74, Umweltschutzgesetz (USG), Vollziehungsnormen (LRV = Luft, LSV = Lärm, TVA = Abfälle, UVPV = Umweltverträglichkeitsprüfung, AltIV = Altlasten, VBBo = Bodenbelastungen, NISV = Strahlung)

Durch den technischen Fortschritt kommt es bisher zu quantitativ unbekanntem Schädigungen und Bedrohungen unserer natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft und Wasser. Durch BV 74 hat der Bundesgesetzgeber heute die Möglichkeit, im Hinblick auf den Vollzug der Bundesgesetzgebung alle Details zu regeln, die es zu einer wirksamen Erfüllung des Verfassungsauftrages braucht bzw. sich den Vollzug selbst vorzubehalten. Neu sind im BV 74 II die umweltrechtlichen Vorsorge- und Verursacherprinzipien enthalten sowie in BV 73 das Nachhaltigkeitsprinzip. Mit der starken Zunahme der Umweltbelastung, der Errichtung von Grossanlagen und dem damit einhergehenden Anwachsen des Gefährdungspotentials, welche immer neue Schädigungsprobleme verursachen und die Umweltqualität erheblich beeinflussen, musste aber dennoch ein übergreifender Ansatz gewählt werden, seit 1983 besteht das USG, welches im umweltrelevanten Normengefüge von zentraler Bedeutung ist, genauso wie die das USG unterstützenden Vollziehungsverordnungen. In BV 74 ist eine konkurrierende Bundeskompetenz gegeben, danach können die Kantone nach USG 65 I überall dort, wo der Bundesrat von seiner Verordnungskompetenz nicht ausdrücklich Gebrauch gemacht hat, im Rahmen des USG und nach Anhören des UVEK sowie unter Vorbehalt der Bereiche von USG 65 II eigene Vorschriften erlassen, ebenso wie in Bereichen, die ausserhalb des Geltungsbereichs des USG

liegen, sofern die Bestimmungen auch Ziele des Umweltschutzes verfolgen. Unter Vorbehalt der in USG 41 aufgelisteten Teilbereiche liegt der USG-Vollzug bei den Kantonen, der Bund hat eine allgemeine Aufsichtskompetenz.

Im Umweltschutz wurden nun positivrechtlich Koordinationspflichten für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen und das Nutzungsplanverfahren verankert. Die Umweltschutz- und die Raumplanungsgesetzgebung verdeutlichen eine Verflechtung der beiden Bereiche, einerseits werden die Planungsträger in den allgemeinen Planungsgrundsätzen des RPG angewiesen, umweltrechtliche Ziele des USG zu verfolgen, andererseits wirkt die Raumplanung als Mittel des Umweltschutzes. Die Behörden sind verpflichtet, bei Baubewilligungen alle relevanten umweltrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, bei Ausnahmbewilligungen sind im Rahmen von Interessensabwägungen auch umweltrechtliche Interessen miteinzubeziehen.

Die Begrenzung der Umweltbelastung kann in mehrere Teilbereiche aufgesplittet werden:

1.) Der Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen

- a. Nach Bundesrecht: Ein wesentliches Ziel des USG ist es, den Menschen und seinen Lebensraum gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen, so z.B. Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen, dabei unterscheidet das USG zwischen Emissionen als Einwirkungen beim Austritt aus Anlagen und Immissionen als Einwirkungen am Orte ihres Einwirkens. Im USG besteht nun ein zweistufiges Konzept, nach dem zunächst unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen an der Quelle im Rahmen der Vorsorge so weit einzugrenzen sind, wie dies technisch und betrieblich möglich ist und wirtschaftlich tragbar ist, es kann aber nach BGer kein absoluter Schutz vor Emissionen abgeleitet werden. In einem zweiten Schritt können die Emissionsbegrenzungen verschärft werden, als Massstab gelten dabei die vom Bundesrat festzusetzenden Immissionsgrenzwerte. USG 12 enthält für Massnahmen im Zusammenhang mit dem USG einen abschliessenden Massnahmenkatalog, der zu Begrenzung übermässiger Emissionen angeordnet werden kann, diese werden durch Verordnungen oder Verfügungen vorgeschrieben.
- b. Nach kantonalen und kommunalem Recht: Auch hier Immissionsvorschriften, die nach wie vor selbstständig gelten, sofern sie die Nutzungsart und –intensität aus raumplanerischen Gründen normieren.

2.) Der Lärmschutz

- a. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen: Relevant sind hier die vom Bundesrat festgelegten Belastungsgrenzwerte für den Schutz der Bevölkerung durch Lärm in der LSV, und zwar die Immissionsgrenzwerte, die leichteren Planungsgrenzwerte und die höher liegenden Alarmwerte. Diese Werte sind nach Art der Lärmquelle und für verschiedene Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Nutzungszonen für Tag und Nacht differenziert ausgestaltet.
- b. Der Emissionsschutz: Hier ist die Unterscheidung in Neu- und Altanlage

relevant, der Stichtag für die Abgrenzung ist dabei das Datum des Inkrafttretens des USG (1.1.1985). Bei der Erstellung einer neuen ortsfesten Anlage müssen die Lärmemissionen so weit begrenzt werden, wie es technisch/betrieblich/wirtschaftlich notwendig ist und die Anlage darf die Planungswerte in der Umgebung nicht übersteigen, darunter fallen auch Änderungen von Neuanlagen. Besteht in den genannten Fällen aber ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Anlage und würde die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Härte führen, dann können in einer dritten Stufe Erleichterungen gewährt werden. Bei der Änderung einer vor Inkrafttreten des USG erstellten Anlage müssen die Lärmemissionen zumindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Alle vor dem Inkrafttreten des USG bewilligten ortsfesten Anlagen unterliegen einer Sanierungspflicht, sofern sie wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, Erleichterungen können aber gewährt werden, wenn die Sanierung unverhältnismässige Betriebseinschränkungen oder Kosten verursachen würde oder überwiegende Interessen (Ortsbild, Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrs- und Betriebssicherheit, Gesamtverteidigung) entgegenstehen.

- c. Der Immissionsschutz: Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude sind mit Schallschutzmassnahmen zu versehen, sofern die entsprechenden Werte durch Emissionsbegrenzungen nicht eingehalten werden können. Stammen die Emissionen aus neuen oder wesentlich geänderten öffentlichen oder konzessionierten Anlagen, müssen Schallschutzmassnahmen bei der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorgenommen werden, bei Emissionen aus öffentlichen oder konzessionierten ortsfesten Altanlagen entsteht diese Pflicht erst beim Überschreiten der Alarmwerte.

3.) Die Luftreinhaltung:

- a. Der Emissionsschutz: Neue stationäre Anlagen müssen so ausgerüstet und betrieben sein, dass sie die festgelegten vorsorglichen Emissionsbegrenzungen einhalten, bestehende stationäre Anlagen sind dann sanierungspflichtig, wenn sie den Bestimmungen der LRV und ihrer Anhänge nicht zu genügen vermögen.
- b. Der Immissionsschutz: Steht fest oder ist zu erwarten, dass trotz vorsorglicher Emissionsbegrenzungen eine Verkehrsanlage oder mehrere stationäre Anlagen übermässige Immissionen verursachen, erstellt die Behörde einen Massnahmenplan (gibt Auskunft über die Quelle und Bedeutung für die Gesamtbelastung und informiert über Massnahmen), wichtig vor allem im Bereich des Flugs- und Strassenverkehrs, wo der Massnahmenplan ein geeignetes Instrument für eine weiträumige und längerfristige Planung ist.

- 4.) Der Strahlenschutz: Betrifft nichtionisierende Strahlen, also Elektrosmog, die Kontrolle des Emissionsschutzes wird durch Immissionsgrenzwerte in der NISV bewerkstelligt, die überall dort eingehalten werden müssen, wo sich Menschen

aufhalten können, in Bezug auf den Immissionsschutz dürfen nur dort Bauzonen ausgewiesen werden, wo diese Grenzwerte von Anlagen eingehalten werden.

5.) Abfälle

- a. Die Abfallplanung: Wichtig ist nach USG und TVA die vorsorgliche Vermeidung, die umweltverträgliche Entsorgung (Verwertung vor Ablagerung) und die Entsorgung im Inland, die Kantone erstellen dafür eine Abfallplanung und bringen die Ergebnisse dieser Planung dem Bund zur Kenntnis. Im Bereich des Siedlungsabfalls trifft die Kantone eine umfassende Planungspflicht, bei den übrigen Abfällen umfasst die Planungspflicht in erster Linie das Bereitstellen von zweckdienlichen Entscheidungsgrundlagen. Es erfolgt generell eine Zusammenarbeit der Kantone zur Vermeidung von Überkapazitäten, das Land ist dazu in 4 Regionen aufgeteilt, die zusammenarbeiten.
- b. Die Deponiebewilligung: Die Errichtung und der Betrieb einer Deponie bedürfen einer Bewilligung des Kantons, diese wird nur erteilt, wenn ein Bedürfnis nachgewiesen wird.
- c. Altlasten: USG 32c-e und altIV umschreiben das Verfahren (Voruntersuchung der Standorte, Festlegung der Sanierungs- und Überwachungsbedürftigkeit im Kataster, Überwachungsmassnahmen und Detailuntersuchung sowie Überwachung der Standorte, Ausarbeitung eines Sanierungsprojekts und die Durchführung der Sanierungsmassnahmen).

- 6.) Der Bodenschutz: Ziel ist es, die Bodenfruchtbarkeit längerfristig zu erhalten, es betrifft Massnahmen gegen chemische und biologische Bodenbelastungen (hier aber auch andere Bereiche nach USG 33 I) und vor allem Massnahmen gegen die physikalische Belastung des Bodens. Der Bundesrat hat entsprechende Bodenbelastungswerte auf Verordnungsstufe festgelegt, diese Werte haben aber einen verminderten Verbindlichkeitsgrad. Es bestehen Richtwerte (geben die Belastung an, bei deren Überschreitung die Fruchtbarkeit des Bodens nach dem Stand der Wissenschaft und der Erfahrung längerfristig nicht gewährt ist), Prüfwerte (Definieren Bodenbelastung, an welcher eine konkrete Gefährdung für Mensch, Tier und Pflanzenwelt nicht mehr ausgeschlossen ist) und Sanierungswerte (bei deren Überschreitung sind nach dem Stand der Wissenschaft und der Erfahrung bestimmte Nutzungen ohne Gefährdung von Menschen, Tieren oder Pflanzen nicht mehr möglich).

Ein wichtiges Element im USG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung, folgend mit UVP abgekürzt, welche mit der Revision des USG 2007 in Kraft getreten ist (USG 10a-d), gemeinsam mit dem neuen Beschwerderecht der Umweltorganisationen. Die UVP dient dem Vorsorgeprinzip und dem Prinzip der ganzheitlichen Betrachtung, sie soll möglichst frühzeitig alle voraussehbaren Auswirkungen einer projektierten Anlage auf die Umwelt erkennen und feststellen, ob das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, die UVP ist eingegliedert in das von der zuständigen Behörde durchzuführende Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren. Der *sachliche Geltungsbereich* der UVP umfasst die Pflicht zur UVP für alle Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können (abschliessende Aufzählung im Anhang zur UVPV), darunter fällt nicht nur die Errichtung sondern auch die

Änderung. Ist eine Anlage nicht UVP-pflichtig, ist sie lediglich von einem UVP-Bericht befreit, es hat aber genauso wie bei den anderen Anlagen eine Gesamtüberprüfung stattzufinden.

Das Leitverfahren ist ausführlich, die Prüfung wird von der Behörde durchgeführt, die im Rahmen eines Bewilligungs-, Genehmigungs- oder Konzessionsverfahrens über das Projekt entscheidet, das für die Prüfung massgebliche Verfahren wird im Anhang zur UVPV bestimmt oder (wenn dort nicht bestimmt) die Kantone wählen das Verfahren, das eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht.

Das Verfahren besteht aus mehreren Einzelheiten, namentlich:

- 1.) Der UV-Bericht: Der Bauherr (nicht die Prüfbehörde!) muss bei der Projektierung, meist unter Beizug eines Spezialisten, einen Bericht über die Auswirkungen der Anlage auf die Umwelt erstellen, er klärt in einer obligatorischen Voruntersuchung die möglichen Auswirkungen ab und erarbeitet ein Pflichtenheft, welches die zu untersuchenden Auswirkungen bezeichnet und den örtlichen und zeitlichen Rahmen der Untersuchung festlegt, und legt dieses der Umweltschutzfachstelle vor, welche innert Frist dazu Stellung nimmt und den Gesuchsteller berät. In der Hauptuntersuchung erstellt der Bauherr unter Mithilfe der Umweltschutzfachstelle des Bundes oder des Kantons den UV-Bericht, welcher alle Angaben enthalten muss, welche die zuständige Behörde benötigt, um das Projekt auf seine Umweltverträglichkeit prüfen zu können (v.a. Ausgangszustand, das Vorhaben sowie die vorgesehenen Massnahmen für den Umweltschutz sowie die voraussichtlich verbleibenden Belastungen der Umwelt).
- 2.) Die Beurteilung des UV-Berichts durch die Fachstelle: Nach Einreichung des Baugesuchs und des UV-Berichts bei der zuständigen Behörde, leitet diese die Unterlagen an die zuständige Umweltschutzfachstelle, welche die Unterlagen in zweifacher Hinsicht prüft (Zunächst Prüfung, ob Bericht vollständig ist und richtig abgefasst wurde und dann Prüfung des Berichts/des Vorhabens auf seine Übereinstimmung mit dem Umweltschutzrecht des Bundes), das Ergebnis wird in Form eines Antrages der zuständigen Behörde mitgeteilt.
- 3.) Die Stellungnahme anderer Bewilligungsbehörden: Sollte erkannt werden, dass auch andere Bewilligungen nötig sind (z.B. in Bezug auf Rodung, Uferbebauung, Fischerei, Gewässer o.ä., aber auch z.B. in Bezug auf Subventionen des Bundes), stellt die Behörde der dafür zuständigen Behörde die nötigen Unterlagen zu und fordert eine Stellungnahme.
- 4.) Die Prüfung durch die zuständige Behörde: Die zuständige Behörde ist zuständig für die Koordination der Vorarbeiten der UVP und prüft diese nun (mit allen Unterlagen, also UV-Bericht, Stellungnahmen, Beurteilung der Umweltschutzfachstelle, Experten ect.), dabei ist sie in der rechtlichen Würdigung zwar frei, aber da der Sinn des Beizugs der Fachstelle ja in einem besonderen Wissen besteht, darf nur aus triftigen Gründen vom Ergebnis der Begutachtung abgewichen werden. Das Bauvorhaben hat allen einschlägigen Umweltschutzvorschriften des Bundes und des kantonalen Rechts zu entsprechen.
- 5.) Der Entscheid: Das Resultat der UVP fliesst nun in den Entscheid der zuständigen Behörde über das Gesuch im massgeblichen Verfahren, allenfalls

sind Auflagen und Bedingungen möglich (wenn das Projekt den Umweltvorschriften nicht entspricht). Die UVP wird also formeller Bestandteil des Entscheids über das Gesuch.

- 6.) Die mehrstufige UVP: Möglich, sie muss ebenfalls dem Grundsatz der ganzheitlichen Betrachtungsweise und dem materiellen Koordinationsgebot entsprechen.

Zur UVP ist anzumerken, dass dieses Instrument verfahrensmässig sicherstellt, dass eine materielle Koordination zwischen den relevanten Behörden erfolgt, sie dient der Vorbereitung einer umfassenden Interessensabwägung, welche alle Auswirkungen eines Bauvorhabens zu berücksichtigen hat. Hinsichtlich nicht-UVF-pflichtigen Anlagen ist anzumerken, dass diese zwar formell nicht unter die UVFV fallen, aber auch bei diesen Anlagen alle Vorschriften über den Schutz der Umwelt zu beachten sind, auch hier besteht eine materielle Koordinationspflicht und es muss eine Abstimmung unter den verschiedenen Bewilligungsbehörde bestehen.

§21 Der Natur- und Heimatschutz

Relevante Normen: BV 78, Heimat- und Naturschutzgesetz und –verordnung (NHG und NHV), Verordnungen (HMF, FMV, MLV, AuenV, AlgV

Der Natur- und Heimatschutz beschränkt sich auf die Erhaltung und den Schutz der landschaftlichen Schönheiten, der Ortsbilder, der Natur- und Kulturdenkmäler sowie der einheimischen Pflanzen und Tiere, dabei betrifft der Naturschutz die Naturdenkmäler, die Pflanzen und die Tiere und der Heimatschutz die ideellen Interessen, Kulturdenkmäler, Landschafts- und Ortsbilder aus ästhetischen und geschichtswissenschaftlichen Gründen. Der Natur- und Heimatschutz ist ein Teilaspekt des Umweltschutzes, der Umweltschutz im engeren Sinne schützt die Tiere und Pflanzen, weil sie zur natürlichen Umwelt des Menschen gehören, während der Naturschutz Tiere und Pflanzen um ihrer selbst willen schützt.

Zusammen mit dem Umweltschutz, der Raumplanung, dem Tierschutz und den Bestimmungen zu Jagd-, Fischerei- und Vogelschutz bildet der Natur- und Heimatschutz eine Einheit des umfassenden Umweltschutzes. Durch die Gliederung des Landes in verschiedene Nutzungszonen steht die Raumplanung auch im Dienste des Natur- und Heimatschutzes sowie des Landschaftsschutzes nach RPG 17. Die Planungsträger unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung die Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

In Bezug auf die *Kompetenzordnung* ist anzumerken, dass gemäss BV 78 I der Natur- und Heimatschutz grundsätzlich Sache der Kantone ist, BV 78 II-IV nennt die Kompetenzen und Aufgaben des Bundes in abschliessender Form.

Bei der *Erfüllung von Bundesaufgaben* des Natur- und Heimatschutzes sind das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten, diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob das Schutzobjekt von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung ist. Die Schutzobjekte werden aber dennoch in Objekte von nationaler und in Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden, der Bundesrat erstellt nach

Anhören der Kantone ein Inventar von Objekten mit nationaler Bedeutung, worauf er sich auch auf Inventare von staatlichen Institutionen und Organisationen stützt, die im Bereich des Naturschutzes, des Heimatschutzes oder der Denkmalpflege tätig sind. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Bundesinventar wird dargelegt, dass es in besonderem Masse zu ungeschmälerter Erhaltung oder jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösste Schonung verdient. Das BGer hat wiederholt entschieden, dass NHG 7 keine blosser Ordnungsvorschrift darstellt sondern beim Vorliegen der Voraussetzungen eine Begutachtungspflicht besteht. Auch Kantone haben diese Konzepte bei der Richtplanung zu beachten.

Der Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt wird durch zwei Richtungen bestimmt, zum einen durch den Artenschutz (hier geht es darum, gewisse besonders gefährdete Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Massnahmen wie Gebote und Verbote vor dem Aussterben zu retten) und zum anderen durch den Biotopschutz (hier wird dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (=Biotope) und deren angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung entgegenzuwirken). Der Bundesrat legt nach Anhörung der Kantone Biotope von nationaler Bedeutung fest, bestimmt deren Lage und deren Schutzziele, bisher hat er fünf Verordnungen diesbezüglich erlassen: *Die Hochmoorverordnung (HMV)*, *die Auenverordnung (AuenV)*, *die Flachmoorverordnung (FMV)*, *die Moorlandschaftsverordnung (MLV)* und *die Amphibienlaichgebiete-Verordnung (AlgV)*, die Kantone haben für den Schutz und Unterhalt der Biotops von lokaler und regionaler Bedeutung zu sorgen, sie können zu diesem Zweck genügend grosse Lebensräume bezeichnen. Die Wahl der angemessenen Schutzmassnahmen hängt vom Wert des Schutzobjekts, von den potenziellen Gefährdungen, denen es ausgesetzt ist und vom angestrebten Schutzzweck, der langfristig gewährleistet sein muss, ab. Die Kantone sorgen in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich, auch für die Aufwertung der Landschaft mit naturnahen Räumen.

Der Moorschutz umfasst Moore und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, die Kantone verfügen bei der Festlegung des genauen Grenzverlaufs der Objekte über einen gewissen Ermessensspielraum und sind verpflichtet, ökologisch ausreichende Pufferzonen für Flach- und Hochmoore in kantonalen Schutzplänen auszuscheiden. Die Gestaltung und Nutzung der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ist dabei aber zugelassen, soweit sie der Erhaltung der für die Moorlandschaften typischen Eigenschaften nicht widersprechen, also mit dem Grundsatz der Schutzzielverträglichkeit konform sind. Weiterhin gibt es auch den Schutz der Ufervegetation, die weder gerodet, noch überschüttet, noch auf andere Weise zum Aussterben gebracht werden darf.

Das Fischereigesetz umfasst den Schutz der Gewässer, des Wasserhaushalts und den Verlauf sowie Eingriffe in die Ufer und den Grund von Gewässern, jegliche Eingriffe in diese Schutzgebiete bedürfen einer fischereirechtlichen Bewilligung (z.B. Nutzung von Wasserkraft, Verbauungen, Rodungen, Verlegung von Leitungen in Gewässern ect.).

Es gibt eine Vielzahl weiterer Massnahmen, wie u.a. globale Finanzhilfen des

Bundes an die Kantone zur Erhaltung, Erwerb, Pflege, Erforschung und Dokumentation von schützenswerten Landschaften ect., die Höhe richtet sich dabei nach der Bedeutung der zu schützenden Objekte und der Wirksamkeit der Massnahmen, die angeordneten Schutz- und Unterhaltungsmassnahmen sind dabei öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen. Weiterhin ist es als Massnahme möglich, dass der Bund Naturlandschaften auf dem Wege der Enteignung erwirbt oder sichert, oder auch Pärke von nationaler Bedeutung anerkennt. Ein Aspekt des Heimatschutzes bildet auch der Denkmalschutz, also ein defensives und gegen Zerstörung sicherndes sowie ein gestaltendes, raumplanerisch motiviertes Moment, welches das Denkmal als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und/oder technischen Situation sichern will. Der Denkmalschutz als Teilaspekt des Heimatschutzes liegt grundsätzlich in der kantonalen Kompetenz, Eingriffe in die Eigentumsgarantie müssen auch hierbei nach BV 36 gerechtfertigt sein, dabei unterliegt das öffentliche Interesse und die damit verbundenen Wertvorstellungen einem gewissen Wandel. Der Bund inventarisiert dabei auch Objekte von nationaler Bedeutung, vor allem das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), aber umfangreicher sind meistens die kantonalen Denkmalinventare. Die Kantone haben dabei Denkmalschutzmassnahmen, meistens im Zusammenhang mit der Raumplanung, bei der Planung wird wie Schonung der Landschaft gefordert, oftmals erfolgt auch die Zuweisung in Schutzzonen oder auch in Altstadt- oder Kernzonen, für die kennzeichnend ist, dass dort nicht nur die Zweckbestimmung der Bauten und die Dichte der Bebauung, sondern auch die Gestaltung der Gebäude festgelegt sind. Möglich sind auch Schutzverordnungen, wobei diese generell-abstrakten Regelungen ein grösseres Gebiet oder eine Mehrzahl von Grundstücken erfassen müssen. Andere geeignete Massnahmen sind u.a. Einzelverfügungen, wenn es um den Schutz von Einzelobjekten geht, der Eintrag in ein Denkmalregister, welches nicht nur das Äussere sondern auch das Innere von Bauten erfasst oder auch die vertragliche Festlegung von Schutzmassnahmen, was Raum für flexible Lösungen bietet.

§22 Die Waldgesetzgebung

Relevantes Gesetz: BV 77, Waldgesetz und –Verordnung (WaG und WaV)

Seit einiger Zeit wird auch der Wald in die Bestrebungen qualitativer Erhaltung der Umwelt und des Lebensraum für Tiere und Pflanzen eingezogen, das alte Forstpolizeigesetz ist in das gesamte Umweltschutzrecht eingebettet worden und mit den anderen umweltrechtlichen Vorschriften koordiniert worden, 1993 trat das Waldgesetz (WaG und WaV) in Kraft, BV 77 hebt die im WaG festgelegten grundlegenden Waldfunktionen auf Verfassungsstufe. Die qualitativen Merkmale des Waldbegriffe umfasst jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktion erfüllen kann, es gibt zudem in WaG 2 II Sonderfälle und in 2 III einen Negativkatalog, aber entsprechend der heutigen Praxis sind bei der Frage, ob eine Bestockung Wald ist, der im Zeitpunkt der Entscheids tatsächliche

Wuchs und dessen Funktion, unabhängig vom Willen des Eigentümers Wald zu schaffen, massgebend. Der Bundesrat legt dazu Rahmenbestimmungen fest, welche festlegen, ab welcher Breite, Fläche und Alter eine eingewachsene Fläche oder andere Bestockung als Wald gilt. Die Feststellung des Waldcharakters erfolgt dabei in einer Feststellungsverfügung, die jeder verlangen kann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweist und die Feststellung muss dabei in einer anfechtbaren Verfügung ergehen. Auch das neue WaG geht von einem dynamischen Waldbegriff aus, so ist dabei beim Erlass oder bei der Revision von Nutzungsplänen immer dort eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Rodung, dabei gilt ein generelles Rodungsverbot, eine Rodung ist dabei eine dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden. Allerdings ist hier unter gewissen kumulativen Voraussetzungen nach WaG 5 II (wichtige Gründe, die dem Interesse an der Walderhaltung überwiegen, das Werk ist auf den vorgesehenen Standort angewiesen, das Werk erfüllt die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich und die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen und dem Natur- und Heimatschutz muss Rechnung getragen werden) eine Ausnahmerodungsbewilligung möglich, zuständig ist dafür die Behörde, die für das Werk zuständig ist, für das gerodet werden soll (ist es eine kantonale Behörde, dann auch Anhörung der BAFU dazu). Wichtig sind dabei vor allem eine umfassende Interessensabwägung und eine materielle Koordination der anwendbaren Regeln. Rodungsbewilligungen sind befristet, damit der Sachverhalt am Ende der Frist neu überprüft und allenfalls an die neuen Verhältnisse angepasst werden kann und ein sehr zentrales Element ist der Rodungersatz, wonach für jede Rodung in derselben Gegend mit vorwiegend standortgerechten Arten Realersatz zu leisten ist, eine rein finanzielle Kompensation ist nicht zulässig, möglich ist allenfalls die Leistung einer Ersatzabgabe an die Kantone, welche dem eingesparten Betrag entspricht und die für Walderhaltungsmassnahmen zu verwenden ist.

Bauten im Wald sind nur mit einer Bewilligung zulässig, bei zonenkonformen Bauten (sind für die zweckmässige Bewirtschaftung des Waldes notwendig und nicht überdimensioniert) ist eine einfache Bewilligung nötig, bei zonenwidrigen Bauten ist allenfalls eine Ausnahmebewilligung nach RPG 24 möglich. Bauten in Waldesnähe sind zu genehmigen, sofern die Waldabstandsvorschriften eingehalten werden (zum Schutz der Anwohner vor z.B. Waldbränden, umstürzenden Bäumen und zum Schutz des Waldes vor schädlichen Einwirkungen), sie sind nur zulässig wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

§23 Der Gewässerschutz

Relevante Normen: BV 76, Gewässerschutzgesetz (GSchG)

Der Bund hat mit dem GSchG ein neues Gewässerschutzgesetz entworfen, welches nun einem umfassenden Schutz der Gewässer zum Gegenstand hat, unter Vorbehalt der dem Bund übertragenen Bereiche sind die Kantone für den Vollzug zuständig, der Bund hat hierbei Aufsicht und regelt die Koordination.

Ein zentrales Element des GSchG ist die Reinhaltung der Gewässer. GSchG

statuiert ein Verunreinigungsverbot. Die Kantone haben die Pflicht zu einer generellen Kanalisationsplanung zur Reinigung der verschmutzten Abwasser und sorgen für einen wirtschaftlichen Betrieb dieser Anlagen, im Bereich der öffentlichen und teils auch privaten Kanalisation besteht eine generelle Anschluss- und Aufnahmepflicht. Über die zweckmässige Beseitigung des Abwassers, das für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht geeignet ist, entscheidet die kantonale Behörde. Bei Baubewilligungen sind die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen indes von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen und die Bewilligung wird nur dann erteilt, wenn das Land erschlossen ist, wozu auch der Kanalisationsanschluss gehört, vorbehaltlich bleiben die nach GSchG 18 zu bewilligenden Ausnahmen.

Hinsichtlich der Gewässerschutzbereiche und der Grundwasserschutzzone haben die Kantone nach GSchG 19-21 Planungspflichten, sie haben das Gebiet zunächst nach der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche einzuteilen und dann Grundwasserschutzzone auszuscheiden. Der Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten ist gelockert worden, neu bedarf es für die Errichtung, Änderung und Erweiterung von Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten keiner Bewilligung mehr, die Verantwortung für die Sicherheit wird dabei mehr den Anlageninhabern überbunden, die Pflicht, flüssige Abfälle umweltgerecht zu entsorgen, besteht ja sowieso. Die Inhaber der Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten haben dafür zu sorgen, dass die zum Schutz der Gewässer erforderlichen baulichen und apparativen Vorrichtungen erstellt, regelmässig kontrolliert und einwandfrei betrieben und gewartet werden, sie haben alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, um drohende Gewässerverunreinigungen zu verhindern.

Mit BV 76 III liegt der Auftrag an den Bund vor, angemessene Restwassermengen zu sichern, die Vorschriften über die Mindestrestwassermenge sind zwingend.

Im dritten Kapitel des GSchG liegen weitere Schutzmassnahmen vor, so ist z.B. die Verbauung oder Korrektur von Fliessgewässern nur unter gewissen Voraussetzungen möglich, Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt werden, weiter dürfen auch selbst nicht verunreinigende feste Stoffe nicht in Seen eingebracht werden, um eine natürliche Verlandung nicht künstlich zu beschleunigen, zudem gibt es Regelungen über Treibgut in Stauanlagen und die Regelung, dass langfristig einem Grundwasservorkommen nicht mehr Wasser entnommen werden, als ihm zufließt.

Kapitel (5) Horizontale Fragen (Koordination, Rechtsschutz, Enteignungs- und Entschädigungsfragen)

(S. 449-664)

Koordinationsfragen

§24 Problematik und Lösungsansätze

Das neu entstandene Umweltrecht führte zu einer beträchtlichen Erhöhung der Normendichte, wer bauen will, sieht sich einer Vielzahl von Vorschriften gegenüber, denen er Rechnung zu tragen hat. Die zahlreichen Spezialgesetze unterschieden

sich nicht nur im materiellen Gehalt, sondern auch in der verfahrensmässigen Hinsicht, die Folge davon ist, dass mehrere Amtsstellen für ein und dasselbe Projekt zuständig sein können, dabei hat jede der Behörden das Projekt unter einem anderen Gesichtspunkt zu beurteilen. Es ergaben sich dabei Koordinationsprobleme für die Errichtung von Bauten. Je nach Art, Grösse und Umwelteinwirkung eines Bauvorhabens sind also neben dem RPG und dem Baupolizeirecht besonders umweltrechtliche Erlasse anzuwenden, unter Umständen ist aufgrund verschiedenster Gesetzesvorschriften eine Mehrzahl von Bewilligungen erforderlich, es besteht eine sogenannte Bewilligungskonkurrenz. Neben einer Baubewilligung muss man dann weitere Genehmigungen einholen. Die Antwort auf diese Bewilligungskonkurrenz ist die Koordination. Es ist zunächst zu prüfen, welche Vorschriften für das geplante Werk anzuwenden sind, dann wird in einem zweiten Schritt das Verhältnis der verschiedenen Gesetzgebungen zueinander untersucht, das Spezialgesetz kann dabei das einschlägige Problem inhaltlich und verfahrensmässig abschliessend ordnen. In einem dritten Schritt sind Lösungen zu treffen, bei denen die Vorschriften alle möglichst gleichzeitig und vollumfänglich zum Zuge kommen. Es stellt sich alsdann die Frage, wie und in welchem Umfang die materielle und verfahrensmässige Koordination zu erfolgen hat. Dabei gibt es verschiedene Lösungsansätze

- Separationsmodell: Hier werden die Entscheidungskompetenzen der beteiligten Behörden durch Auslegung und Ermittlung der verschiedenen Bewilligungstatbestände so gegeneinander abgegrenzt, dass die zu beurteilenden Fragen materiell und formell separat zu entscheiden sind (System des deutschen Bundesverfassungsgerichts)
- **Konzentrationsmodell:** Dieses Modell gilt in der CH seit Inkrafttreten, als Sammel-Mantelbegriff ändert es nicht weniger als 18 Bundesgesetze. Hier ist eine einzige Behörde zuständig, die die anzuwendenden Vorschriften materiell zu koordinieren hat.
- Koordinationsmodell: Hier sind verschiedene Behörden zuständig, die sich in der Rechtsanwendung in einer Weise abstimmen müssen, dass qualitativ ein gleichwertiges Koordinationsergebnis erzielt wird als wie wenn eine Instanz über alle der Koordinationspflicht unterworfenen Fragen entscheiden würde.

Die rechtlichen Grundlagen der materiellen Koordinationspflicht sind BV 75 III (grundsätzliche Gleichrangigkeit der Verfassungsinteressen) und RPG 25a II. Der Geltungsbereich der Koordinationspflicht umfasst aber nur die Vorschriften, bei denen untrennbar miteinander verbundene Rechtsfragen vorkommen, deren verfahrensrechtlich getrennte Behandlung zu sachlich unhaltbaren Ergebnissen führen würde.

Die Instrumente der Koordination sind dabei das Baubewilligungsverfahren und die Planung (Regeln sind auch auf Nutzungsplanverfahren anzuwenden, die Kantone müssen eine Koordinationsbehörde bestimmen, welche das Baubewilligungsverfahren und alle allfällige Nebenverfahren für eine genügende formelle Koordination regelt, und es muss eine einheitliche Rechtsmittelinstanz geschaffen werden), die Umweltverträglichkeitsprüfung (betrifft die materielle Koordination und dient der Vorbereitung einer umfassenden Interessensabwägung,

welche alle Auswirkungen eines Bauvorhaben berücksichtigt) und der Massnahmenplan (wenn übermässige Immissionen feststehen oder zu erwarten sind).

§25 Bundesrechtliche Verfahren und Koordination

Plaungs- und baurechtliche Entscheide von Bundesbehörden werden im Rahmen spezialgesetzlich ausgestalteter Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren erlassen. Nachfolgend werden die im Bundesrecht besonders geregelten Verfahren erwähnt. Das neue Bundeskoordinationsgesetz bezweckt eine bessere Koordination und eine Vereinfachung und Beschleunigung der Bewilligungsverfahren für Bauten, die in die Regelungs- und Bewilligungshoheit des Bundes fallen. Das neue Sammel- oder Mantelgesetz, mit dem 18 bestehende Bundesgesetze geändert worden sind, richtet sich nach dem Konzentrationsmodell, nach dem eine einzige Behörde für alle relevanten Bewilligungen und Planungen zuständig ist. Das Entscheidungsverfahren wird also bei der Leitbehörde konzentriert, in diesem Plangenehmigungsverfahren ist auch das enteignungsrechtliche Verfahren integriert, möglich ist in gewissen Fällen auch die Durchführung eines vereinfachten Plangenehmigungsverfahrens. Der an den Entscheid der Leitbehörde anschliessende Rechtsweg ist grundsätzlich zweistufig ausgestaltet, als erste Beschwerdeinstanz entscheidet das mit voller Kognition ausgestattete Bundesverwaltungsgericht, als zweite Beschwerdeinstanz das Bundesgericht. Neben der Einführung des Konzentrationsverfahrens legt das Bundeskoordinationsgesetz weitere Verfahrensoptimierungen fest, darunter die Festsetzung von Ordnungsfristen und das Bereinigungsverfahren. Die Leitbehörde beurteilt erstinstanzlich die Einhaltung der verschiedenen anwendbaren bundesrechtlichen Vorschriften und erteilt alle erforderlichen Genehmigungen in einem Gesamtentscheid. Dabei überprüft die Leitbehörde regelmässig selbstständig und abschliessend auch die Anwendung des kantonalen Rechts, dieses muss so weit berücksichtigt werden, als es die Erfüllung der bundesrechtlichen Aufgaben nicht vereitelt oder übermässig erschwert bzw. den Konzessionär oder die Betreiberin in der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt. Nun zu den im Bundesrecht besonders geregelten Verfahren:

- **Eisenbahnen:** Relevante Rechtsnormen sind hier BV 87 (Kompetenzregelung) und darauf gestützt das Eisenbahngesetz und die –verordnung (EBG und EBV sowie die VPVE), dabei unterstehen diesem Verfahren die ganz oder überwiegend den Bahnbetrieb dienenden Anlagen, die Plangenehmigungsverfügung gilt dabei als Baubewilligung. Für Bauten und Anlagen der SBB sowie der konzessionierten Privatbahnen ist die abgestufte Ordnung von EBG 18 und 18m zu beachten.
- **Nationalstrassen:** Relevante Rechtsnormen sind hier BV 83 (Kompetenzregelung) und das Nationalstrassengesetz sowie die –verordnung (NSG und NSV), die Planung hat abzuklären, welche Gebiete eine Verbindung durch Nationalstrassen benötigen und welche allgemeinen Linienführungen und Strassenarten in Betracht kommen, diese Planung wird vom zuständigen Bundesamt (Bundesamt für Strassen) in Zusammenarbeit mit den interessierten Bundesstellen und Kantonen durchgeführt. Das Verhältnis zum RPG ist dadurch gekennzeichnet,

dass für den Bau einer Nationalstrasse weder eine Bewilligung nach RPG 22 und auch nicht nach RPG 24 einzuholen ist, eine wichtige Rolle spielt aber das USG, denn eine Nationalstrasse unterliegt einer mehrstufigen UVP.

- **Anlagen der Luftfahrt:** Relevante Rechtsnormen sind BV 87 (Kompetenzregelung) und das Luftfahrtgesetz und die –verordnung (LFG und VIL), dabei wird unterschieden zwischen Flugplätzen (diesen dem öffentlichen Verkehr = Flughäfen) und den Flugfeldern (dienen vorwiegend privaten Interessen, sind privater Initiative überlassen), für Flughäfen ist dabei eine Betriebskonzession des UVEK erforderlich, für Flugfelder nur eine Betriebsbewilligung durch das Bundesamt. Die Luftfahrt führt zu sachlichen Berührungspunkten mit dem Lebensraum, der Umwelt, dem Zoll ect., daher erteilt die Plangenehmigungsbehörde sämtliche nach Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen und überprüft, ob das Projekt die Anforderungen nach Bundesrecht erfüllt, namentlich die luftfahrtspezifischen und technischen Anforderungen sowie die Anforderungen der Raumplanung, des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.
- **Rohrleitungen:** Relevante Rechtsnormen sind BV 91 II (Kompetenzregelung) und das Rohrleitungsgesetz und –verordnung (RLG und RLV). Von der umfassenden Gesetzgebungskompetenz hat der Bund hier nur teilweise Gebrauch gemacht, nur die unter den Geltungsbereich des RLG/RLV fallenden Rohrleitungen bedürfen einer Plangenehmigung und einer Betriebsbewilligung des Bundes.
- **Elektrische Anlagen:** Relevante Rechtsnormen sind BV 91 I (Kompetenzregelung) und das Elektonikgesetz (EleG), dabei wird unterschieden, ob es sich um Schwach- oder Starkstromleitungen handelt. Starkstromleitungen fallen immer unter das EleG, Schwachstromleitungen nur, wenn sie öffentlichen Grund und Boden oder Eisenbahngebiet benützen oder zufolge der Nähe von Starkstromanlagen zu Betriebsstörungen oder Gefährdungen Anlass geben können. Für die Plangenehmigung ist in der Regel das Eidgenössische Starkstrominspektorat zuständig, in einigen Fällen auch das Bundesamt für Energie. Gewisse Anlagen sind dazu noch UVP-pflichtig, generell ist eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen von Raumplanung, Umweltschutz sowie Natur- und Heimatschutz gefordert.
- **Kernenergie:** BV 90 (Kompetenzregelung) und Kernenergiegesetz und –verordnung (KEG und KEV), hierunter fallen nukleare Güter, Kernanlagen und radioaktive Abfälle. Die Erstellung und der Betrieb einer Kernanlage bedürfen einer Rahmenbewilligung des Bundesrates, ausgenommen sind Kernanlagen mit geringem Gefährdungspotential. Die Voraussetzungen nach KEG 13 I sind zu erfüllen. Die Rahmenbedingung wird Aktiengesellschaften, Genossenschaften und juristischen Personen des öffentlichen Rechts erteilt. Gegen die Verweigerung der Rahmenbewilligung kann KEINE Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht erhoben werden (VGG 32 I e Ziff. 1), ebenfalls ausgeschlossen ist hier eine Beschwerde an das Bundesgericht, da der hier zuständige Bundesrat in diesem Bereich keine Vorinstanz des Bundesgerichts darstellt. Hier liegt also eine gesetzliche Ausnahme von der Rechtsweggarantie nach BV 29a vor, da es sich hier um einen Entscheid vorwiegend politischer Natur handelt, der einer richterlichen Überprüfung nicht zugänglich ist. Zu dieser

Rahmenbedingung bedarf es aber zusätzlich noch einer Bau- und Betriebsbewilligung nach den Voraussetzungen von KEG 15 und 16 I. Gegen Verfügungen über Bau- und Betriebsbewilligungen kann Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht erhoben werden (BGG 31 ff.), der Entscheid kann mittels öRA an das Bundesgericht weitergezogen werden (BGG 82 ff.). Obwohl die Kernenergiegesetzgebung nicht vom Koordinationsgesetz erfasst wurde, sind die entsprechenden Grundsätze im KEG berücksichtigt worden.

- **Militärische Anlagen:** Relevante Rechtsnormen sind BV 60 I (Kompetenzregelung) und das Militärgesetz (MG) sowie die Militärische Plangenehmigungsverordnung. Gewisse Anlagen sind hier UVP-pflichtig, nicht alle unterliegen dem Plangenehmigungsverfahren (MG 126 – 128). Mit dem Gesamtentscheid werden ferner notwendige Bewilligung betreffend Rodung, Gewässer, Fischerei oder Ufervegetation nach NHG 22 erteilt.
- **Luftseilbahnen:** BV 87 (Kompetenzregelung) und Seilbahngesetz sowie –verordnung (SebG und SebV). Zuständig für das Konzessionsverfahren ist das Bundesamt für Verkehr, die Konzession kann unter gewissen Voraussetzungen auch widerrufen werden. Seilbahnen mit Bundeskonzession bedürfen einer Plangenehmigung und einer Betriebsbewilligung, je nachdem im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren. Die Betriebsbewilligung wird nur unter den Voraussetzungen von SebG 17 IV erteilt. Die Bewilligung wird bei Seilbahnen mit Bundeskonzession vom Bundesamt, bei den übrigen Seilbahnen durch die zuständige kantonale Behörde erteilt.

Der Rechtsschutz im Planungs- und Baurecht

§26 Der Rechtsschutz auf kantonaler Ebene

Dem Schutz des Bürgers vor Verletzung seiner Interessen durch Verfügungen und Pläne dienen die Einrichtungen des Rechtsschutzes, besonders das Verwaltungsverfahren mit der Garantie des rechtlichen Gehörs bei Erlass staatlicher Akte und die daran anschliessenden Rechtsmittel. Diese sind teils in den Regelungsbedarf der Kantone (§26: ordentliches Baubewilligungsverfahren und Planfestsetzung), teils in die des Bundes gestellt (§27).

Im Baubewilligungsverfahren können Fragen des Privatrechts und des öffentlichen Baupolizei- und Planungsrechts ineinander greifen, dabei kommt den Bauvoraussetzungen des öffentlichen Rechts aber weit überwiegendes Gewicht zu. Die beiden Bauverfahren sind nicht nur materiell, sondern auch prozessual miteinander verbunden. Raumwirksame Verfügungen und Pläne sind hauptsächlich Aktes des Planungsrechts der Kantone (vor allem Baubewilligungen und Nutzungspläne), es gibt sozusagen eine kantonale Generalkompetenz im Bereich der Raumplanung. Teilweise ist kantonalen Behörden aber auch der (erstinstanzliche) Vollzug von bestimmten Bundesaufgaben aufgetragen (Gewässer- und Umweltschutz). Das anwendbare Prozessrecht richtet sich nach der materiellen Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen.

Verfügungen und Pläne kantonaler Behörden unterstehen grundsätzlich kantonalem Verfahrensrecht. Besorgen die Kantone Verwaltungssachen des Bundes, so unterstehen deren letzten Instanzen dem Verwaltungsverfahren des Bundes.

RPG 33 stellt Mindestanforderungen an das kantonale Rechtsmittelverfahren. Sobald Entscheide letzter kantonalen Instanzen der öRA unterliegen, verlangt BGG 86 II von den Kantonen die Einsetzung oberer Gerichte als unmittelbare Vorinstanzen des Bundesgerichts, es handelt sich hier um eine gesetzliche Konkretisierung der Rechtsweggarantie von BV 29a. Ferner garantieren BV 29 f. ganz allgemein einen Mindeststandard fairen Verwaltungs- und Rechtsmittelverfahrens.

Verfügungen und Pläne von Bundesbehörden regiert alleine das Verfahrensrecht des Bundes, auf Gesetzesstufe VwVG, VGG und BGG, unter Vorbehalt spezialgesetzlich verankerter Prozessregeln.

Nun zum **Rechtsschutz im Baubewilligungsverfahren**: Das Baubewilligungsverfahren wird durch die Einreichung des Baugesuchs eingeleitet, es beginnt das Verfahren um den erstinstanzlichen Baubescheid. Gegen das Bauvorhaben kann innert der zeitlich befristeten Auflage öffentlichrechtlich begründete Einsprache erhoben werden, dadurch wird auf jeden Fall der Anspruch auf das rechtliche Gehör formalisiert ausgeübt (die Einsprache ist kein Rechtsmittel, denn sie richtet sich nur gegen das Gesuch und nicht eine Verfügung), zudem öffnet die Einsprache aber häufig auch das Tor zum späteren Rechtsmittelverfahren. Die Behörde trifft dann den Bauentscheid, eine förmliche Verfügung mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung. Kommt es nun hier zu einem kantonalen Beschwerdeverfahren, denn die Verfügung der Bewilligungsinstanz unterliegt der Beschwerde, sind an das Verfahren gewisse Ansprüche zu stellen, so muss der Rechtsmittelweg an eine übergeordnete Instanz führen, die Rechtsmittelbefugnis darf nicht enger als bei der öRA gefasst sein, es wird zudem eine volle Überprüfung der angefochteten Verfügung verlangt. Gewisse Anforderungen an den kantonalen Rechtsmittelweg stellt auch die Justizreform sowie EMRK 6 Ziff. 1 auf.

Der kantonale Instanzenzug beginnt mit der ersten kantonalen Rechtsmittelinstanz (regelmässig eine Verwaltungsbehörde, möglich auch ein Gericht welches aber dann volle Kognition auch hinsichtlich Angemessenheit als einzige kantonale Instanz entscheidet), wenn diese ein Gericht ist, ist sie die einzige kantonale Rechtsmittelinstanz, wenn diese eine Verwaltungsbehörde ist, so muss anschliessend der Weg an das kantonale Verwaltungsgericht offen stehen (da dies eine Vorinstanz des Bundesgerichtes ist).

Die Rechtsmittel auf Bundesebene (im Sachbereich des RPG oder im Sachbereich anderer Bundesgesetze wie USG oder GSchG) sind die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege massgebend.

Nun zum **Rechtsschutz im Planungsverfahren**: Hier ist die Unterscheidung in Richtplanung und Nutzungsplanung wichtig. Richtpläne sind für Private nicht direkt anfechtbar und daher spielen hier die Mitwirkungsrechte bei der Plansetzung eine elementare Rolle (Richtplan wäre sowieso kein geeignetes Objekt für eine selbstständige Anfechtung da keine direkten Auswirkungen, zudem mangelnde Legitimation da kaum ein Rechtsschutzinteresse bewiesen werden kann, weil eben keine unmittelbare Wirkung auf den Privaten, darum scheitert auch die Möglichkeit der öRA und der subsidiären Verfassungsbeschwerde).

Der Rechtsschutz in der Nutzungsplanung hingegen ist wichtig, da hier ja verbindlich die Nutzung festgestellt wird und somit auch Private direkt betroffen werden. Im

Rahmen des erstinstanzlichen Planungsentscheides ist das Auflage- und Einspracheverfahren wichtig, letztlich beschliesst dann das zuständige Gemeinwesen über den Nutzungsplan. Im Rahmen des kantonalen Beschwerde- und Genehmigungsverfahrens sind gewisse bundesrechtliche Anforderungen zu erfüllen (Beschwerdebehörde muss übergeordnetes, von der plansetzenden Behörde unabhängige Instanz sein, die Pläne müssen voll überprüft werden können), und zwar sowohl für Rahmennutzungspläne als auch für Sondernutzungspläne. Auch die Justizreform und EMRK 6 Ziff. 1 sind hier wichtig, da nach jüngerer Rechtsprechung sämtliche Nutzungsplanverfahren als zivilrechtliche Ansprüche und damit als civil rights anerkannt werden. Hier bestehen auch Rechtsmittel auf Bundesebene, und zwar kann der Entscheid der letzten kantonalen Instanz mit der öRA ans Bundesgericht gezogen werden, wenn hier eine Einzelanfechtung vorliegt (meistens gegeben), wenn aber ausnahmsweise Erlassqualität, dann untersteht er den Regeln über die Erlassanfechtung mit erweiterten Legitimationsansprüchen.

Nun zur **Beschwerdelegitimation**, welche generell als Sachurteilsvoraussetzung gilt und vor jeder Instanz des Rechtsmittelverfahrens von Amtes wegen neu zu prüfen ist. Die Beschwerdelegitimation nach kantonalem Recht stellt in den meisten neueren Erlassen einzig auf das Rechtsschutzinteresse an (berechtigt ist, wer durch die Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat). Aber auch hier gibt es bundesrechtliche Minimalvorschriften und die kantonale Beschwerdebefugnis bestimmt sich zunehmend auch hier nach Bundesrecht. Gefordert wird dabei, dass die kantonale Beschwerdelegitimation – hinsichtlich der Individualbeschwerde - mindestens im gleichen Umfang wie bei der öRA zu gelten hat. Gewisse Ausnahmen stellen sich für Kantone und Gemeinden, zugelassene Verbände und auch für die zuständige Bundesbehörde.

§27 Der Rechtsschutz auf Bundesebene

Hier sind zwei Teilbereiche relevant, nämlich zum einen das Rechtsmittelverfahren gegen Verfügungen von Bundesbehörden aufgrund eidgenössischen Planungs- und Baurechts und zum anderen das Rechtsmittelverfahren gegen Erlasse und Verfügungen kantonalen Behörden, die eidgenössisches oder kantonales Planungs- und Baurecht anwenden.

Nun zum ersten Teilbereich, den Verfügungen von Bundesbehörden. Diese fallen in spezialgesetzlich ausgestaltete Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren, der Bundeskoordinationsgesetz regelt hier gesamthaft die Verfahren und den anschliessenden Rechtsschutz, dabei ist die erste Beschwerdeinstanz das mit voller Kognition ausgestattete Bundesverwaltungsgericht und die zweite Instanz ist das Bundesgericht. Verfügungen von Bundesbehörden, welche sich auf das RPG stützen, unterstehen den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege. Für die Verfügungen kantonalen Behörden gelten für die Rechtsmittel an Bundesbehörden ebenfalls die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege. Gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen ist die öRA zulässig.

Die möglichen Rechtsmittel sind generell:

- Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten = öRA: Die Voraussetzungen sind hier ein Beschwerdeobjekt nach BGG 82 (Entscheid = hoheitliche Anordnung individuell-konkreter Natur), die Kognition richtet sich nach BGG 95 ff. (keine Überprüfung der Angemessenheit, wesentlich ist die Unterscheidung in Sachverhalts- und Rechtsfrage, erstere kann nur in engen Grenzen gerügt werden), nach BGG 106 wendet das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen an, es ist dabei aber an die Parteibegehren gebunden.
- Die Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht: Entscheide kantonaler Behörden können nur angefochten werden, wenn ein Bundesgesetz die Beschwerde vorsieht (da kantonale Instanzen nur ausnahmsweise Vorinstanzen des BVGer). Die Kognition richtet sich nach VwVG 49, die angefochtene Verfügung kann aufgrund der erwähnten Beschwerdegründe auch zu Ungunsten einer Partei abgeändert werden (reformation in peius).
- Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde: Zwar im Planungs-, Bau- und Umweltrecht wohl ohne Bedeutung, aber allenfalls möglich wenn öRA ausgeschlossen ist nach BGG 83, dann subVB möglich gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen, die Beschwerdelegitimation ist enger gefasst, es kann nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden, der kantonale Instanzenzug muss aufgeschöpft sein.

Das Bundesrecht kennt zwei verschiedene Beschwerdelegitimationen, nämlich zur öRA und zur subsidiären Verfassungsbeschwerde:

- Beschwerdelegitimation zur Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten:
 - o Allgemeines Beschwerderecht nach BGG 89 I (Voraussetzungen: Teilnahme am Verfahren/formelle Beschwer, besondere Berührtheit/materielle Beschwer, schutzwürdiges Interesse/materielle Beschwer. Relevant ist hier allenfalls die Beschwerdelegitimation von Dritten, namentlich von Nachbarn, Verbänden oder Gemeinwesen und Behörden)
 - o Beschwerderecht von Bundesbehörden nach BGG 89 II lit. a
 - o Beschwerderecht von Gemeinden und anderen öffentlichrechtlichen Körperschaften nach BGG 89 II lit. c
 - o Spezialgesetzliches Beschwerderecht nach BGG 89 II lit. d (Kantonen und Gemeinden, gesamtschweizerischen Vereinigungen, gesamtschweizerischen Umweltschutzorganisationen)
- Beschwerdelegitimation zur Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (VwVG 48 I analog BGG 89 I, also wie bei öRA)
- Beschwerdelegitimation zur subsidiären Verfassungsbeschwerde (hier irrelevant, aber BGG 115)

Die formelle Enteignung

§28 Gegenstand und Problematik

Relevante Rechtsnormen: BV 26, EntG

Das Rechtsinstitut der Enteignung besteht seit dem 19. Jh in kantonalen Enteignungsgesetzen, und wurde alsbald in die BV aufgenommen, wo es der

Kompetenz dem Bund übergab, worauf das geltende EntG von 1930 verfasst wurde. Im Verfassungsrecht erscheint die formelle Enteignung als schwerer Eingriff in das von der Verfassung garantierte Privateigentum, die Eigentumsgarantie wird in diesem Falle als Vermögenswertgarantie wirksam, indem sie dem Betroffenen den finanziellen Gegenwert des abzutretenden Rechtes sichert. Die Enteignung wird im Verwaltungsrecht als besonderer Fall der öffentlichrechtlichen Ersatzleistungen behandelt, die das Gemeinwesen unter bestimmten Voraussetzungen schuldet, wenn es in Ausübung hoheitlicher Gewalt Dritten rechtmässig Schaden zufügt. Lehre und Rechtsprechung stellen einander die formelle und materielle Enteignung gegenüber. Als materielle Enteignung gilt eine besonders schwer wiegende Eigentumsbeschränkung, die in ihrer Auswirkung einer Enteignung gleichkommt. Bei der formellen Enteignung wird ein privates Recht dem Enteigneten entzogen und auf den Enteigner übertragen, bei der materiellen Enteignung wird das vom Eingriff betroffene Recht zwar beschränkt, bleibt jedoch beim Eigentümer. Bei der formellen Enteignung geht die Entschädigung der zwangsweisen Übertragung des Rechts voran, sie ist eine Voraussetzung für den Rechtserwerb des Enteigners, wogegen bei materieller Enteignung die Entschädigung lediglich Folge des enteignungsähnlichen Rechts ist. Die formelle Enteignung hat stets in einem genau geregelten Verwaltungsverfahren zu erfolgen, die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen dagegen werden vom Gemeinwesen im Rechtssetzungsverfahren angeordnet. Von der Enteignung zu unterscheiden ist die Konfiskation, d.h. die entschädigungslose Entziehung oder Beschlagnahme von Gegenständen aus polizeilichen oder strafrechtlichen Gründen. Gegenstand der Enteignung können nach EntG 5 alle von der Eigentumsgarantie geschützten vermögenswerten Rechte sein (beschränkte dingliche Rechte des Privatrechts wie Dienstbarkeiten, Baurechte, sowie auch Sondernutzungskonzessionen). Träger des Enteignungsrechts ist der Staat (Bund/Kanton), der dieses Recht selber ausübt, oder aber Dritten (Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts oder auch natürliche und juristische Personen des privaten Rechts, die mit öffentlichen Aufgaben betraut sind: Kantone, Gemeinden, Privatunternehmen), der Enteignete ist der Inhaber des von der formellen Enteignung betroffenen Rechtes, ihm alleine kommt Parteistellung im Enteignungsverfahren zu. Die formelle Enteignung ist unter gewissen Voraussetzungen (BV 26 i.V.m. BV 36) möglich:

- gesetzliche Grundlage (Ausfluss des Legalitätsprinzips, meistens das EntG, die kantonalen Regelungen sind durch die derogatorische Kraft des Bundesrecht weitgehend bedeutungslos geworden)
- öffentliches Interesse (Das Unternehmen, welches das Enteignungsrecht in Anspruch nimmt, muss seiner Zwecksetzung und tatsächlichen Wirksamkeit nach dem öffentlichen Wohle dienen, und die zu enteignende Sache muss für das Unternehmen und seine Betätigung im Dienste des öffentlichen Wohles notwendig sein, mögliche Interessen betreffen die Gesamtverteidigung, Verkehrsträger, Energieversorgung, besonderen Gebäuden/Anlagen/Werken, Landschaftsschutz, Raumplanung und allenfalls ideelle Interessen)

- Verhältnismässigkeit (Gebot der Geeignetheit, der Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne, verlangt wird immer eine Abwägung der im konkreten Fall einander gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen)
- Entschädigung

Anzumerken ist noch das Heimschlagsrecht (Impropriation), das eine vom Grundeigentümer begehrte Heimschlagung oder zwangsweise Zueignung eines Grundstücks an das zuständige Gemeinwesen beinhaltet, es verpflichtet das Gemeinwesen zur Übernahme des Grundstücke, vereinzelt kennt das kantonale Recht dieses Instrument, das sich aber nicht aus der Eigentumsgarantie ergibt.

§29 Das Verfahren

Das Enteignungsrecht des Bundes und die kantonalen Enteignungsgesetze sehen einen Dualismus des Verfahrens vor. Im Verwaltungsverfahren entscheiden die Verwaltungsbehörden über die Zulässigkeit des konkreten Enteignungsbegehrens und die Begründetheit von Einsprachen dagegen sowie über den Umfang der abzutretenden Rechte. Streitigkeiten über die Entschädigungsforderungen werden im sogenannten Schätzungsverfahren erledigt, wozu überall Spezialverwaltungsgerichte in der Gestalt von Schätzungskommissionen eingesetzt sind.

Im Administrativverfahren ergeht entweder ein kantonaler Entscheid vom Regierungsrat (dieser muss an ein oberes kantonales Gericht weitergezogen werden können, und dann öRA ans Bundesgericht) oder aber im Bund entscheidet das in der Sache zuständige Departement (Hier dann Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht und dann öRA ans Bundesgericht möglich).

Im Schätzungsverfahren können die Entscheide der kantonalen Schätzungskommissionen an ordentliche Gerichte (heute meist Verwaltungsgerichte, dann öRA) weitergezogen werden oder aber die Entscheide der eidgenössischen Schätzungskommissionen werden zunächst am BVGer angefochten und dann mit der öRA ans Bundesgericht weitergezogen.

Nun zu den Verfahrenseinzelheiten:

Das anwendbare Recht bestimmt sich nach der Lage und Art der von einer Enteignung betroffenen Sache oder dem Zweck der Unternehmung, die Anwendbarkeit des Bundesrechts bestimmt sich nach dem Katalog von EntG 1-3, gelegentlich hat der Enteignete nach EntG 119 auch eine Wahlmöglichkeit. Kantonales Recht gilt immer dann, wenn nicht die Anwendung des Bundesrechts vorgeschrieben ist.

Vor der Einleitung des Verfahrens muss in der Regel eine Enteignungsbewilligung vorliegen (z.B. durch ein Spezialgesetz eingeräumt, Verleihung zusammen mit einer Konzession, Erteilung durch besonderen Beschluss des Bundesrates oder der Bundesversammlung, Erteilung im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens). Es folgt das Planauflageverfahren nach EntG 27 ff., das Verfahren dient der Festsetzung und Abgrenzung des er enteignenden Rechte und gewährleistet den Rechtsschutz des Betroffenen.

Das anschliessende Einigungsverfahren richtet sich nach EntG 45 ff.

Danach kommt es allenfalls zum Einspracheverfahren nach EntG 55, in welchem

über die Einsprachen beurteilt wird, der Entscheid der Einsprachekommission unterliegt der Beschwerde an das BVGer (volle Kognition) und dann der öRA (nur Prüfung des Gesetzmässigkeit, nicht aber Zweckmässigkeit).

Zuletzt folgt das Schätzungsverfahren nach EntG 57 ff., wenn keine Einigung über die Entschädigungen zustande kommt, anzuwenden sind hier auch VwVG 20-24. Das Gebiet der CH ist in 13 Schätzungskreise unterteilt, wobei jeder Kreis eine Schätzungskommission bildet. In erster Linie befindet die Schätzungskommission über die Höhe der Entschädigung für die abzutretenden Rechte, darüber entscheidet sie über eine Reihe von weiteren Rechtsfragen, die mit der Abtretungspflicht zusammenhängen.

Das letzte Verfahrensstadium ist nach EntG 88 der Vollzug, der Enteigner erwirbt die von ihm benötigten Rechte erst mit der Bezahlung der Entschädigung.

Zwei sich zu stellende Sonderfragen betreffen den Enteignungsvertrag und das Rückforderungsrecht.

Für einen schon in einfacher Schriftform gültigen Einigungsvertrag besteht erst Raum nach formgerechter Einleitung des Enteignungsverfahrens, vor der Eröffnung des Enteignungsverfahrens tritt der Staat als gleichberechtigter Partner auf, Vereinbarungen finden auf dem Boden des Zivilrechts statt. Der Enteignungsvertrag ist eine verfahrensrechtliche Vereinbarung, die in ihren Wirkungen einem Entscheid der Schätzungskommission gleichkommt, es wird sich über die Entschädigungsforderungen geeinigt. Streitigkeiten aus dem Enteignungsvertrag gehen in erster Instanz an die Schätzungskommission.

Das Rückforderungsrecht richtet sich nach EntG 102 ff., es steht dem Enteigneten zu wenn der Enteigner die erworbenen Rechte innert nützlicher Frist nicht für den Zweck nutzt, für den ihm das Enteignungsrecht erteilt worden ist.

Die materielle Enteignung

§30 Der Begriff

Die Entwicklung des Begriffs ist dem Bundesgericht zu verdanken, nach diesem liegt eine materielle Enteignung vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Das positive Recht hat in neuerer Zeit die Ergebnisse der Rechtssprechung aufgenommen, zum einen durch BV 26 II („Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen“), und auch durch RPG, welche formell einen direkten bundesgesetzlichen Entschädigungsanspruch begründet.

Der Begriff der materiellen Enteignung besteht aus mehreren Elementen.

Eigentumsbegrenzungen, die im engen Sinne polizeilich begründet sind, bilden keinen Fall materieller Enteignung, unabhängig davon, ob die Gefahr von Naturgewalten ausgeht oder von Dritten künstlich geschaffen wurde. Allenfalls besteht bei polizeilich motivierten Eigentumsbeschränkungen die Möglichkeit der Entschädigung aus der (formellen) Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche. Erst wenn sich der streitige Eingriff nicht als Polizeimassnahme darstellt, ist die

Entschädigungsfrage mit Hilfe der nachgenannten Kriterien an die Hand zu nehmen:

- Besonders schwerer Eingriff
 - Auszonung (Rückzonung, betrifft meistens Grundstücke, die aus der Bauzone in andere Zonen ausgezont werden, die Enteignung hängt hier aber zusätzlich von der Wahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft ab)
 - Nichteinzonung (Verweigerte Einzonung von Grundstücken ausserhalb der Bauzone, sie ist grundsätzlich entschädigungslos zu dulden, und zwar auch dann, wenn die betreffenden Grundstücke nach der früheren Bauordnung überbaubar waren. Nach der Rechtsprechung des BGer ist aber auch eine Nichteinzonung ausnahmsweise enteignungsähnlich, wenn z.B. sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet, oder aber wenn besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sind, dass ein Grundstück hätte eingezont werden müssen)
 - Abzonung (Beschränkung der baulichen Ausnützung in vertikaler oder horizontaler Sicht, die Schwere des Eingriffs richtet sich nach der Höhe des Schadens, es bestehen gewisse Prozentregeln.)
 - Umzonung (Sie wird in der Regel nicht entschädigungspflichtig sein, vermag aber besonders dann enteignungsähnlich zu wirken, wenn für die neue Nutzungsart keinerlei Nachfrage besteht)
 - Dauer des Eingriffs (Ein Eingriff ist eher unzumutbar, wenn er lange dauert oder definitiv ist, vorübergehende Beschränkung im Rahmen von Planungszonen, Bausperren o.ä. bis zu 5-8 Jahre sind nicht entschädigungspflichtig, es kommt hier immer auf die Baureife des Grundstücks an)
- Sonderopfer. Hier ist der Eingriff nicht besonders schwer, es ist aber ein einziger Grundeigentümer derart betroffen, dass sein Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. Besonders häufig sind Fälle des Denkmal- und Landschaftsschutzes, die Eigentümer solcher Objekte befinden sich regelmässig in einer singulären Situation, da die Objekte oder Gebiete einzigartig oder von besonderer Schönheit und Eigenart sind.
- Eignung der Grundstücke: Es wird generell vorausgesetzt, dass die Grundstücke, deren Nutzung nach bestimmter Richtung hin untersagt, verunmöglicht oder in gewichtiger Weise erschwert wird, im massgebenen Zeitpunkt für die in Frage stehende Nutzung geeignet waren. Es muss sich entweder um rechtens bestehende, tatsächlich praktizierte oder um eine in naher Zukunft sehr wahrscheinliche Nutzung handeln. In Betracht fallen hier primär rechtliche Gegebenheiten (Vor allem das Bundesrecht, darf überhaupt gebaut werden?) und die faktische Überbaubarkeit (Erschliessungsverhältnisse, Grundstücksverhältnisse und die bauliche Entwicklung) sowie, wenn beide Kriterien erfüllt sind, noch die Überbauungsabsicht an sich als Nachweis.
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Entschädigungspflicht nur bei realer Überbauungschance gegeben ist. Wird lediglich eine theoretische künftige

Verwendung unterbunden, die zwar technisch und wirtschaftlich möglich wäre, nach den gesamten rechtlichen und tatsächlichen Umständen aber nicht nahe liegt, entfällt jeglicher Ersatzanspruch. Das ist in den häufigen Fällen wichtig, wo wegen zu grosser Bauzonen sogar eingezontes Gebiet keine Nachfrage findet.

Die Grenzen der Typisierungen der enteignungsähnlichen Tatbestände sind eng. Es bleibt im Grundsatz, dass Eigentumsbeschränkungen, die die kritische Grenze der Unzumutbarkeit oder des Sonderopfers nicht erreichen, nicht entschädigungspflichtig sind.

Es stellen sich zudem eine Reihe von Sonderfragen:

- Massgebender Zeitpunkt? (massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, die enteignungsähnlich wirken soll)
- Überlagerung von Eigentumsbeschränkungen? (Wird eine enteignungsähnlich wirkende Planungsmassnahme durch eine Eigentumsbeschränkung abgelöst oder überlagert, welche keine Entschädigungspflicht auslöst, so entfällt die zufolge der ersten Massnahme gegebene Entschädigungspflicht, denn der Richter hat grundsätzlich auf jeden Rechtslage abzustellen, welche im Zeitpunkt seines Urteils gilt)
- Heimschlags- und Ausschlagungsrecht? (Recht des Eigentümers, vom Gemeinwesen formelle Übernahme des Grundstücks zu verlangen. Das macht eine materielle Enteignung nicht zu einer formellen, sie wird vielmehr durch eine formelle ergänzt, soweit es um Bewertung und Übernahme des bereits auf den Landwirtschaftswert verminderten Grundstücks geht z.B. Das Ausdehnungsrecht besagt, dass das Gemeinwesen die Zusprechung des betreffenden Landes zu Eigentum verlangen kann, wenn die Entschädigung aus materieller Enteignung ein bestimmtes, üblicherweise auf den gesamten Verkehrswert bezogenes Ausmass erreicht hat.)
- Verjährung? (Auch diese Ansprüche verjähren, sofern das kantonale Recht nichts festlegt, gilt die allgemeine Verjährungsfrist von 10 Jahren. Die Frist beginnt grundsätzlich mit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung zu laufen, ohne Rücksicht darauf, wann der Betroffene die Eigentumsbeschränkung erkennt.)
- Verzinsung? (Bei zeitlicher Hinausschiebung kann aus Schadensausgleich ein Zins zugesprochen werden)
- Verzicht? (Ein Verzicht aus einen Entschädigungsanspruch kann nicht vermutet werden, auch wenn die Eigentumsbeschränkung vom hernach verstorbenen Eigentümer nicht angefochten und keine Entschädigung verlangt wurde. Die Erben können Ansprüche innert der vom kantonalen Recht gesetzte Frist geltend machen.)
- Rücknahme der Eigentumsbeschränkung? (Das Gemeinwesen, falls die Entschädigungspflicht z.B. grösser wird als gedacht, die Eigentumsbeschränkung rückgängig machen und den Nutzungsplan entsprechend ändern.)
- Schuldner? (Schuldner ist das für die Planung zuständige Gemeinwesen, für Zonenpläne also regelmässig die Gemeinde.)
- Gläubiger? (Sofern keine kantonale Regelung besteht, steht der Entschädigungsanspruch dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zu und geht auch ohne ausdrückliche Abtretung beim Grundstückskauf auf den neuen

Eigentümer über.)

§31 Das Verfahren

Dies betrifft zum einen die Rechtmässigkeit des Eingriffs und zum anderen das Entschädigungsverfahren an sich. Nach PRG 5 II sind Einwendungen gegen die Eigentumsbeschränkung einerseits und die Entschädigungsforderung andererseits in zwei verschiedenen Verfahren zu führen. Zunächst lässt sich die Rechtmässigkeit des Eingriffs anfechten, in einem zweiten Verfahren kann eine Entschädigung für den im ersten Prozess als rechtmässig bezeichneten Eingriff verlangt werden.

Das Entschädigungsschädigungsverfahren wickelt sich gemäss der besonderen Ordnung der Kantone ab, zumeist nach dem Muster des formellen Enteignungsrechts. Der Betroffene hat innert der kantonal bestimmten Frist seine Ansprüche anzumelden, es findet zunächst eine Einigungsverhandlung statt. Scheitert sie, so legt die erstinstanzlich zuständige Behörde, meistens eine Schätzungskommission, die allenfalls geschuldete Entschädigung fest. Ihr Entscheid kann regelmässig an ein kantonales Verwaltungsgericht weitergezogen werden, das Rechtsmittel muss den Ansprüchen nach RPG 33 II und III genügen. Auch Entschädigungsverfahren aus materieller Enteignung sind zu den civil rights nach EMRK 6 Ziff. 1 zu zählen.

Nun zu den bundesrechtlichen Rechtsmitteln: Der Entscheid der letzten kantonalen Instanz über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen unterliegt der öRA an das Bundesgericht. Die Anfechtung bei Bundesgericht ist noch offen, nach bisheriger Praxis wurden diese Fälle nicht als Entscheide über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen nach PRG 5 erachtet, weshalb es Kantonen und Gemeinden an der Beschwerdebefugnis fehlt.

Die Entschädigung

§32 Die Grundsätze der Entschädigung

Relevante Normen: EntG, BV 26

Bei der formellen Enteignung ist die Entschädigung Gültigkeitserfordernis und damit Voraussetzung, bei der materiellen Enteignung ist sie deren notwendige Folge. Die Entschädigung wird für einen rechtmässig erfolgten Eingriff in die Nutzungs- und Verfügungsbefugnisse des Eigentümers geschuldet, der Eingriff bewirkt eine Minderung vermögenswerter Rechte, dabei muss zwischen Eingriff und Schaden ein Kausalzusammenhang gegeben sein, welcher nur vorliegt, wenn mittels der enteigneten Rechte der Eingriff des schädigenden Ereignisses hätte verhindert werden können.

BV 26 statuiert den Grundsatz der vollen Entschädigung, wonach der Enteigneten weder einen Verlust erleidet noch einen Gewinn erzielt, er soll nach der Enteignung gleichgestellt sein wie ohne diese, dabei sind ausnahmslos vermögenswerte Interesse zu entschädigen. Der Schadensbegriff wird objektiviert, es wird nur jener Schaden ersetzt, der jedem Eigentümer in dieser Lage entstanden wäre, entgangener Gewinn oder blosser Gewinnchancen fallen ausser Betracht, ebenso wie Unbilligkeits- oder Unfreiwilligkeitszuschläge. Bei der materiellen Enteignung wird zudem nur dann entschädigt, wenn die Eigentumsbeschränkung einer Enteignung

gleichkommt, jenseits dieser Grenze entfällt jede Entschädigungspflicht. Die Bestandesgarantie wird im Enteignungsrecht durch die Wertgarantie ersetzt, der Eigentümer erhält den Wert, in der Regel den Verkehrswert, seines Rechtes vergütet und zwar grundsätzlich in Geld, es besteht dabei kein Anspruch auf Realersatz, dieses ist in gewissen Fällen aber möglich (Ersatz von Kulturland sowie Brunnen und Quellen), wenn wesentliche Interessen des Enteigneten auf dem Spiel stehen. Bei materieller Enteignung entfällt ein Realersatz, da das Eigentum beim Geschädigten verbleibt.

Die Entschädigungsbemessung richtet sich generell nach gewissen Berechnungsgrundsätzen, Hauptelemente sind der Verkehrswert, der Minderwert und die sogenannten Inkonvenienzen.

- Der Verkehrswert ist der Wert einer Sache im Geschäftsverkehr, also der Marktpreis, die Entschädigung soll dem Preis entsprechen, den der Eigentümer bei freiwilliger Veräußerung mutmasslich erhalten hätte, der Einstandspreis ist unerheblich. Rücksicht genommen bei der Bewertung wird aber auch auf eine bessere Nutzung, wenn diese für die nächste Zukunft feststeht oder sehr wahrscheinlich ist (Bauerwartungsland). Nicht jedes enteignete Recht weist einen Verkehrswert auf (lediglich Grundeigentum, bewegliche Sachen und Immaterialgüterrechte), für die Berechnung des Verkehrswertes sind verschiedene Berechnungsmethoden gebräuchlich.
- Der Minderwert ist der Wertverlust, den das dem Enteigneten verbleibende Eigentum zufolge der Eigentumsbeschränkung erleidet.
- Die Inkonvenienzen sind die zufolge der Enteignung verursachten Vermögenseinbussen, die nicht durch den Verkehrswert- oder Minderwertersatz ausgeglichen werden (Geschäftsverlegungs- und Umzugskosten, Aufwendungen, Erwerbsausfall)
- Der subjektive Schaden als Gesamtschaden ist zu vergüten, wenn das finanzielle Interesse des Enteigneten an der Weiternutzung seiner Liegenschaft deren Verkehrswert übersteigt, weil eine in Aussicht genommene oder gegenwärtige Verwendung des Grundstücks verunmöglicht oder eingeschränkt wird. Dabei ist aber nur der objektive Verkehrswert ODER der subjektive Schaden zu ersetzen, wenn dieser den Verkehrswert übersteigt, es darf keine Vermischung geben.

Ein Element ist auch die Verzinsung der Enteignungssumme, welche bei der formellen Enteignung nur in drei Ausnahmefällen gegeben ist (da die Zahlung der Entschädigung und der Eigentumsübergang ja normalerweise zusammenfallen), bei der materiellen Enteignung ist die Entschädigungssumme nach Rechtssprechung zu verzinsen.

Eine nachträgliche Entschädigungsforderung ist in den abschliessend aufgezählten Fällen nach EntG 41 möglich.

Entfällt die Enteignung ganz oder teilweise, kann die Entschädigungssumme im entsprechenden Umfang zurückgefordert werden. Bei der formellen Enteignung ist dies in EntG 102-108 geregelt (Rückforderung möglich, wenn dieses enteignete Recht nicht innert bestimmter Frist für den vorgesehenen Zweck gebraucht wird oder für einen anderen als den bei der Planaufgabe angegebenen, insbesondere für einen nicht im öffentlichen Interesse liegenden Zweck verwendet wird). Ein durch

Handlungen des Enteigners bewirkter Minderwert wird abgezogen, ein aus dem enteigneten Grundstück oder aus der Entschädigung gezogener Nutzen ist nicht auszugleichen, auf die Enteignungsentschädigung werden somit auch keine Zinsen angerechnet. Bei materieller Enteignung kann der Enteigner die ausbezahlte Entschädigung zurückfordern, wenn eine materielle Enteignung aufgehoben oder gemildert wird, die Regeln des EntG 102-108 sind analog anzuwenden.

§33 Die Entschädigung bei formeller und materieller Enteignung im Einzelnen

Zunächst die Entschädigung bei formeller Enteignung von Grundstücken, hier ist zu unterscheiden zwischen der Total und der Teilenteignung, relevant ist auch der Bewertungszeitpunkt.

Bei der Totalenteignung ist wiederum zu unterscheiden, wie sich die Entschädigungssumme berechnet

- Berechnung des Verkehrswertes: Verschiedene Methoden:
 - o Statistische Methode = Vergleichsmethode (das abgetretene Grundstück wird mit Grundstücken vergleichbarer Qualität und ähnlicher Lage verglichen, die in jüngerer Zeit vor der Schätzung gehandelt wurden, anhand des dafür erzielten Preises und mit Zuschlägen oder Abzügen für Vor- oder Nachteile wird dann der Verkehrswert ermittelt)
 - o Methode der Rückwärtsrechnung (Nur für die Schätzung von unüberbauten Grundstücken oder Abbruchliegenschaften! Anhand des maximal zulässigen Bauvolumens wird der mögliche Ertragswert berechnet, davon werden die mutmasslichen Baukosten abgezogen, der erhaltene maximale Landwert entspricht in der Regel dem Kaufpreis und somit dem Verkehrswert)
 - o Berechnung nach dem Ertragswert (nut bei Grundstücken, die Erträge abwerfen)
 - o Sachwert/Realwert (Der Sachwert überbauter Liegenschaften setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert) Die Verkehrswertformel soll die Differenz auf folgende Weise ausgleichen: Je nach den tatsächlichen Verhältnissen wird der eingesetzte Ertragswert vergrößert oder verkleinert und der Wert der Liegenschaft ergibt sich als Mittel des so gewonnenen Ertragswerts und des Sachwerts)
- Möglichkeit der besseren Verwendung (Findet im Kaufpreis ihren Niederschlag, werterhöhende Faktoren sind nach EntG 20 I zu berücksichtigen, z.B. bei einem Grundstück mit altem Gebäude, der Verkehrswert wäre hier der auf der Grundlage des angenommenen Neubaus berechnete Bodenwert)
- Vorangehende Eigentumsbeschränkungen (Dadurch sinkt der Wert des Grundstücks, kommt aber bei der Enteignung nicht zum Zuge, ist hier sozusagen „inexistent“ und wird ausgeklammert)
- Minderwert durch Belastung (Dienstbarkeiten oder Grundlasten, werden bei der Bemessung des Verkehrswertes berücksichtigt)
- Vorübergehende Enteignung (höchstens über 5 Jahre, hier fällt die Verfügungsmacht und auch die Nutzungsmöglichkeit weg, die Entschädigung bemisst sich nach dem tatsächlich entstandenen Schaden)

Bei der Teilenteignung ist zu beachten, ob eine körperliche Teilenteignung vorliegt (Enteignung eines Grundstücksteils o.ä.) oder eine rechtliche Teilenteignung (Entzug dinglicher Rechte, die zwangsweise Belastung mit dinglichen Rechten oder aber die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrbefugnisse).

- Körperliche Teilenteignung

- Berechnung des Schadens (Zunächst wird der Verkehrswert ermittelt, dann bestimmt man den Minderwert, der dem Restgrundstück durch den Entzug des abzutretenden Teils erwächst und verrechnet diese, und ermittelt die subjektiven Nachteile, welche durch eine Inkonvenienzentschädigung auszugleichen sind. Meistens aber Differenzmethode, also Vergleich des Verkehrswertes vor und nach dem Eingriff, dies ist dann der objektive Schaden. Der subjektive Schaden wird durch Inkonvenienzentschädigung entschädigt)
- Vorteilsausgleich (hier entsteht ein Mehrwert, entweder für alle, dann allgemeiner Vorteil, oder nur für Betroffenen, dann besonderer Vorteil, diese besonderen Vorteile muss er sich anrechnen lassen, sie sind wertvermehrnde Faktoren, die allgemeinen aber nicht)
- Entzug faktischer Vorteile, Zufügung faktischer Nachteile (Hier sind auch gewisse faktische Voraussetzung zur Ausübung der Befugnisse relevant, nicht nur unmittelbar aus dem Eigentum fließende rechtliche Befugnisse)

- Rechtliche Teilenteignung

- Entzug nachbarrechtlicher Befugnisse (Entschädigung hat eine zwangsweise Einrichtung als Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen des Werkeigentümers zur Folge, Berechnung nach der Differenzmethode, wichtig z.B. bei Flugplätzen!)
- Belastung mit dinglichen Rechten (z.B. Wegrechte, Baurechte ect., Berechnung nach Differenzmethode)

Zum Bewertungszeitpunkt bei der formellen Enteignung ist eine genaue Festlegung wichtig, denn hier sind gewichtige finanzielle Auswirkungen möglich. Nach EntG 19bis ist der vor der Schätzungsverhandlung liegende Zeitpunkt der Einigungsverhandlung massgebend, durch diese heutige Regelung wird bei steigenden Preisen der Enteignete benachteiligt.

Nun beziehen wir uns auf die Entschädigung bei materieller Enteignung von Grundstücken, welche eine erhebliche Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ist und eine Teilenteignung darstellt, es werden dem Eigentümer nicht die Eigentumsrechte entzogen und es gehen keine Rechte auf das Gemeinwesen über. Für die materielle Enteignung gelten deshalb grundsätzlich die gleichen Regeln für die Entschädigungsbemessung wie für die formelle Teilenteignung.

Die Schadensberechnung erfolgt durch die Differenzmethode, und auch hier werden besondere Vorteile angerechnet (nicht aber allgemeine Vorteile!), ebenso sind Inkonvenienzen zu entschädigen, und es gibt keinen Abzug für entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen! Die Entschädigung ist bei einer materiellen Enteignung nur die Folge des Eingriffs und keine Voraussetzung, Gültigkeitsvoraussetzungen sind bei der materiellen Enteignung nur die gesetzliche

Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse, der Entschädigungsanspruch ist ein selbstständiger Anspruch und in einem eigenen Verfahren durchzusetzen. Bei der materiellen Enteignung wird für die Berechnung auf den Tag des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung zurückgegangen, es wird bestimmt welche Qualität das Grundstück zu dieser Zeit und dann später hatte. Auch andere vermögenswerte Rechte (beschränkte, dingliche und obligatorische Rechte) können entweder unmittelbar/direkt oder mittelbar/indirekt enteignet werden, auch hier ist eine Entschädigung gefordert, auch wenn nur dauernd oder vorübergehend eingeschränkt wird.

Beschränkte dingliche Rechte haben keinen Verkehrswert, betreffen aber zumeist den Verkehrswert des Grundstücks, mit dem sie im Zusammenhang stehen, daher ist der objektive Wert der Wert, um den sie den Verkehrswert des herrschenden Grundstücks erhöhen oder des belasteten Grundstücks vermindern. Als subjektiver Wert wird der Wert des beschränkten dinglichen Rechts für den Berechtigten bezeichnet, die Bemessung der Entschädigung erfolgt unabhängig vom Minderwert, den das belastete Grundstück infolge der Belastung aufweist.

- Dienstbarkeiten (hier ist der subjektive Wert für den Berechtigten massgebend, Wohnrechte werden wie Grunddienstbarkeiten entschädigt, bei den Quellenrechten hängen Wert und Entschädigung von Umfang und Art der Nutzung ab)
- Pfandrechte und Grundlasten (EntG 24 I)

Obligatorische Rechte können ebenfalls enteignet werden.

- Miet- und Pachtrechte (Der Mieter wird nur dann entschädigt, wenn er einen Schaden erleidet, Gegenstand können nur vertragliche Rechte sein, bemessen wird nach dem Interesse des Mieters an der Vertragserfüllung)
- Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte (Wird ersetzt, wenn der Berechtigte mit hoher Wahrscheinlichkeit sein Recht ausgeübt hätte)

Auch Immaterialgüterrechte sind hier relevant, massgebend ist dabei der mögliche und wahrscheinliche voraussichtliche Gewinn

Auch vermögenswerte öffentlichrechtliche Ansprüche sind hier relevant (namentlich vermögenswerte Beamtenansprüche auf Besoldung und Pension, Konzessionen und bei vorbestandenen Rechten wie Jagd- und Fischereirechte), bei Konzessionen richtet sich der Wert nach dem Tätigkeitsertrag und dem Anlagewert, beim Entzug der Konzession sind die noch nicht amortisierten Anlagekosten und der als wahrscheinlich erachtete zukünftige Nettogewinn zu ersetzen.