

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-------|
| <i>Vorwort</i> | V |
| <i>Inhaltsübersicht</i> | VII |
| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | IX |
| <i>Abkürzungsverzeichnis</i> | XXI |
| <i>Rechtsquellen zum Raumplanungs- und Baurecht</i> | XXV |
| <i>Literatur zum Raumplanungs- und Baurecht</i> | XXIX |
| <i>Wegleitende Entscheide des Bundesgerichts zum RPG und PBG</i> | XXXII |

1. Teil: Grundlagen 1

| | | |
|-----|--|----|
| § 1 | Erhaltung und Gestaltung des Lebensraums als Aufgabe der Raumplanung | 3 |
| § 2 | Begriff und Entwicklung des Raumplanungs- und Baurechts | 13 |
| § 3 | Verfassungsrechtlicher Rahmen des Raumplanungs- und Baurechts | 19 |

2. Teil: Raumplanungsrecht 33

| | | |
|-----|--|-----|
| § 4 | System und Grundsätze der Raumplanung | 35 |
| § 5 | Richtplan | 45 |
| § 6 | Rahmennutzungsplan | 55 |
| § 7 | Sondernutzungspläne und übriges Instrumentarium des Raumplanungsrechts | 75 |
| § 8 | Festsetzung und Änderung der Raumpläne | 97 |
| § 9 | Entschädigungsrechtliche Folgen der Raumplanung und Planungsausgleich | 109 |

3. Teil: Öffentliches Baurecht 125

| | | |
|------|---|-----|
| § 10 | Baubewilligung | 129 |
| § 11 | Zonenkonformität | 137 |
| § 12 | Erschliessung | 143 |
| § 13 | Bauvorschriften | 151 |
| § 14 | Ausnahmebewilligung | 169 |
| § 15 | Baurechtliches Verfahren | 189 |
| § 16 | Baukontrolle und Sanktionen im Baurecht | 207 |

VIII

| | |
|---|------------|
| 4. Teil: Rechtsschutz | 219 |
| § 17 Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht im allgemeinen | 221 |
| § 18 Rechtsschutz gegen die Planfestsetzung | 243 |
| § 19 Rechtsschutz gegen baurechtliche Entscheide | 251 |
| § 20 Rechtsschutz bei Expropriationen | 255 |
| | |
| <i>Sachregister</i> | 263 |
| | |
| <i>Anhang 1: Ausschnitt aus dem Siedlungs- und Landschaftsplan des Kantons Zürich vom 10. Juli 1978</i> | |
| | |
| <i>Anhang 2: Zonenplan der Gemeinde Wetzikon vom 6. Februar 1986</i> | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------|
| <i>Vorwort</i> | V |
| <i>Inhaltsübersicht</i> | VII |
| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | IX |
| <i>Abkürzungsverzeichnis</i> | XXI |
| <i>Rechtsquellen zum Raumplanungs- und Baurecht</i> | XXV |
| <i>Literatur zum Raumplanungs- und Baurecht</i> | XXIX |
| <i>Wegleitende Entscheide des Bundesgerichts zum RPG und PBG</i> | XXXII |

| | |
|---|----|
| 1. Teil: Grundlagen | 1 |
| § 1 Erhaltung und Gestaltung des Lebensraums als Aufgabe der Raumplanung | 3 |
| I. Räumliche Entwicklung in der Schweiz | 3 |
| 1. Hauptsächlichliche Formen der Nutzung des Lebensraums | 4 |
| a) Besiedlung | 4 |
| b) Bau und Betrieb von Infrastrukturanlagen | 5 |
| c) Land- und Forstwirtschaft | 5 |
| 2. Bestimmungsfaktoren der räumlichen Entwicklung | 5 |
| a) Bevölkerungsentwicklung | 5 |
| b) Gesellschaftliche Entwicklung | 6 |
| c) Wirtschaftliche und technologische Entwicklung | 6 |
| 3. Problemfelder der räumlichen Entwicklung | 6 |
| a) Kulturlandverlust | 6 |
| b) Zersiedlung der Landschaft | 7 |
| c) Abnahme der Siedlungsqualität | 7 |
| d) Konzentrations- und Dezentralisationsprozesse | 7 |
| e) Ungenügend funktionierender Bodenmarkt | 8 |
| f) Umweltprobleme | 8 |
| g) Lückenhafte Kenntnisse der Zusammenhänge | 8 |
| II. Begriff, Aufgabe und Methode der Raumplanung | 8 |
| 1. Begriff der Raumplanung | 8 |
| 2. Aufgabe der Raumplanung | 9 |
| 3. Methode der Raumplanung | 10 |
| III. Raumplanung als eigenständige Disziplin | 11 |
| § 2 Begriff und Entwicklung des Raumplanungs- und Baurechts | 13 |
| I. Begriff des Raumplanungs- und Baurechts | 13 |
| 1. Gegenstand, Rechtsnatur und Funktion | 13 |
| 2. Einteilung des Raumplanungs- und Baurechts | 14 |
| a) Nominales und funktionales Raumplanungsrecht | 14 |
| b) Materielles und formelles Raumplanungs- und Baurecht | 14 |

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| II. | Zur Entwicklung und Einordnung des Raumplanungs- und Baurechts | 15 |
| 1. | Vom Baupolizei- zum Bauplanungsrecht | 15 |
| 2. | Einordnung der Raumplanung im demokratisch-föderalistischen Rechtsstaat | 15 |
| 3. | Einfügung in das Bodenrecht und Koordination mit anderen Rechtsgebieten | 15 |
| 4. | Tendenz zur Verrechtlichung | 16 |
| 5. | Vollzugsprobleme und Revision des Raumplanungs- und Baurechts | 17 |
| 6. | Entwicklungen auf europäischer Ebene | 18 |
| § 3 | Verfassungsrechtlicher Rahmen des Raumplanungs- und Baurechts | 19 |
| I. | Kompetenzverteilung und Zusammenwirken zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden | 20 |
| 1. | Probleme | 20 |
| 2. | Kompetenz des Bundes auf dem Gebiet der Raumplanung (Art. 22 ^{quater} BV) | 20 |
| a) | Grundsatzgesetzgebungskompetenz | 20 |
| aa) | Sachlicher Regelungsbereich | 20 |
| bb) | Zulässige Dichte | 21 |
| b) | Auftrag zur Förderung, Koordination und Zusammenarbeit | 22 |
| 3. | Bundeskompetenzen im Bereich des funktionalen Raumplanungsrechts | 22 |
| a) | Übersicht | 22 |
| b) | Bindung des Bundes an kantonales und kommunales Recht bei der Erfüllung seiner Aufgaben? | 23 |
| aa) | Grundsatz | 23 |
| bb) | Gesetzliche Sonderregelungen | 24 |
| 4. | Kompetenzverteilung innerhalb des Kantons | 25 |
| a) | Grundsatz | 25 |
| b) | Gemeindeautonomie | 26 |
| c) | Umfang der Autonomie zürcherischer Gemeinden gemäss PBG | 26 |
| d) | Schaffung spezieller regionaler Planungsträger? | 27 |
| II. | Grundrechte | 28 |
| 1. | Eigentumsgarantie | 28 |
| 2. | Handels- und Gewerbefreiheit | 30 |
| 3. | Weitere Freiheitsrechte | 30 |
| 4. | Rechtsgleichheit | 31 |
| 2. Teil: | Raumplanungsrecht | 33 |
| § 4 | System und Grundsätze der Raumplanung | 35 |
| I. | Begriff und Rechtsnatur des Raumplans | 35 |
| 1. | Erscheinungsbild und Typen des Raumplans | 35 |
| 2. | Rechtstheoretische Qualifikation des Raumplans | 36 |
| a) | Richtplan | 36 |
| b) | Rahmennutzungsplan | 36 |
| c) | Sondernutzungsplan | 36 |
| 3. | Rechtliche Behandlung des Raumplans | 37 |

| | |
|---|-----------|
| II. System der Planung | 38 |
| 1. Plansystem des RPG | 38 |
| 2. Plansystem des PBG | 39 |
| III. Planungsgrundsätze | 40 |
| 1. Rechtsnatur der Planungsgrundsätze | 40 |
| 2. Materielle Planungsgrundsätze (Zielnormen) | 41 |
| a) Landschafts- und Umweltschutz | 42 |
| b) Förderung und Schutz der Wirtschaft | 42 |
| c) Förderung und Schutz sozialer und kultureller Werte | 42 |
| d) Siedlungsgestaltung und Erschliessung | 42 |
| 3. Formelle Planungsgrundsätze (Verfahrensnormen) | 43 |
| a) Planvollständigkeit und Planoffenheit | 43 |
| b) Planabstimmung und Planautonomie | 43 |
| c) Plananpassung und Planbeständigkeit | 44 |
| d) Planöffentlichkeit | 44 |
| | |
| § 5 Richtplan | 45 |
| I. Begriff und Funktionen | 45 |
| 1. Richtplanung und Richtplan | 45 |
| a) Richtplanung | 45 |
| b) Richtplan | 46 |
| 2. Funktionen | 47 |
| a) Nutzungsrichtplanung | 47 |
| b) Koordinationsrichtplanung | 47 |
| 3. Kein abschliessendes bundesrechtliches Richtplankonzept | 48 |
| II. Anforderungen des RPG an Inhalt und Form des Richtplans | 48 |
| 1. Inhalt | 48 |
| a) Wesentliche Ergebnisse der Richtplanung (Art. 6-8 RPG; Art. 5 RPV) | 48 |
| b) Konzeptioneller und programmatischer Teil (Art. 8 RPG) | 48 |
| 2. Form | 49 |
| a) Karte und Text (Art. 6 RPV) | 49 |
| b) Festsetzungen, Zwischenergebnisse und Vororientierungen (Art. 5 Abs. 2 RPV) | 49 |
| III. Inhalt und Form des Richtplans nach PBG | 50 |
| 1. Der Richtplan und seine Bestandteile | 50 |
| a) Inhalt und Form des Richtplans im allgemeinen | 50 |
| b) Teilrichtpläne | 51 |
| 2. Planungsebenen | 51 |
| a) Kantonaler Richtplan (§§ 20-26 PBG) | 51 |
| b) Regionale Richtpläne (§ 30 PBG) | 52 |
| c) Kommunale Richtpläne (§ 31 PBG) | 52 |
| IV. Verbindlichkeit | 53 |
| 1. In persönlicher Hinsicht: Adressaten des Richtplans | 53 |
| a) Behördenverbindlichkeit | 53 |
| b) Keine Grundeigentümergegenverbindlichkeit | 53 |
| 2. In sachlicher Hinsicht: Verhältnis zum sonstigen Recht und zur Nutzungsplanung | 54 |
| 3. In zeitlicher Hinsicht | 54 |

| | |
|---|-----------|
| § 6 Rahmennutzungsplan | 55 |
| I. Begriff und Funktionen | 56 |
| 1. Begriff | 56 |
| 2. Funktionen | 56 |
| a) Festlegung der Bodennutzungsordnung durch Ausscheidung verschiedener Zonen | 56 |
| b) Verwirklichung der festgelegten Bodennutzungsordnung | 57 |
| 3. Bundesrechtliche Rahmenordnung der Nutzungsplanung | 58 |
| a) Regelungsbereich des RPG | 58 |
| b) Umfang und Grenzen der kantonalen Gestaltungsfreiheit | 58 |
| II. Nutzungszonen des RPG | 60 |
| 1. Bauzone (Art. 15 RPG) | 60 |
| a) Eignung des Bodens für die Überbauung | 60 |
| b) Bestehende weitgehende Überbauung oder voraussichtlicher Bedarf und Erschliessung innert 15 Jahren | 61 |
| 2. Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) | 63 |
| 3. Schutzzone (Art. 17 RPG) | 66 |
| III. Nutzungszonen des PBG | 67 |
| 1. Übersicht | 67 |
| 2. Bauzone und ihre Unterteilung (§§ 47-60 PBG) | 68 |
| a) Kernzone (§ 50 PBG) | 70 |
| b) Quartierhaltungszone (§ 50a PBG) | 70 |
| c) Zentrumszone (§ 51 PBG) | 70 |
| d) Wohnzone (§ 52 PBG) | 70 |
| e) Industrie- und Gewerbezone (§§ 56-59 PBG) | 71 |
| f) Zone für öffentliche Bauten (§ 60 PBG) | 72 |
| 3. Landwirtschaftszone (§§ 36-38 PBG) | 72 |
| 4. Freihaltezone (§§ 39-44 und 61-64 PBG) | 72 |
| 5. Erholungszone (§§ 61-64 PBG) | 73 |
| 6. Reservezone (§ 65 PBG) | 73 |
| IV. Verbindlichkeit | 74 |
| 1. In persönlicher Hinsicht: Adressaten des Nutzungsplans | 74 |
| 2. In sachlicher Hinsicht: Festlegung der zulässigen Bodennutzungen | 74 |
| 3. In zeitlicher Hinsicht | 74 |
| | |
| § 7 Sondernutzungspläne und übriges Instrumentarium des Raumplanungsrechts | 75 |
| I. Begriff und Funktionen | 76 |
| II. Planerische Instrumente für besondere Verhältnisse und Bedürfnisse | 77 |
| 1. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung (§§ 66-78 PBG) | 77 |
| 2. Sonderbauvorschriften (§§ 79-82 PBG) | 77 |
| 3. Gestaltungsplan (§§ 83-87 PBG) | 78 |
| a) Begriff und Funktion | 78 |
| b) Kommunale Gestaltungspläne | 79 |
| c) Überkommunale Gestaltungspläne | 79 |
| 4. Strassenprojekte (§§ 12 ff. StrG) | 80 |

| | |
|---|------------|
| III. Instrumente zur Sicherung der Planung | 80 |
| 1. Plansicherungsmassnahmen i.e.S. | 80 |
| a) Problem der Vorwirkung | 80 |
| b) Planungszone (Art. 27 RPG; § 346 PBG) | 81 |
| c) Bausperre | 82 |
| 2. Landsicherungsmassnahmen | 84 |
| a) Projektierungszone | 84 |
| b) Bau- und Niveaulinien (§§ 96-110 PBG) | 84 |
| c) Ski- und Schlittelinien (§§ 111-113 PBG) | 85 |
| d) Werkplan (§§ 114-119 PBG) | 85 |
| e) Vorsorgliches Bauverbot (§§ 120-122 PBG) | 85 |
| IV. Instrumente der Erschliessung und Landumlegung | 86 |
| 1. Erschliessungsplan (§§ 90-95 PBG) | 86 |
| 2. Landumlegung im allgemeinen | 87 |
| 3. Quartierplan (§§ 123-202 PBG; Quartierplanverordnung) | 87 |
| a) Begriff und Funktion | 87 |
| b) Quartierplangrundsätze | 89 |
| c) Quartierplanverfahren | 90 |
| d) Besondere Quartierplanarten | 91 |
| V. Natur- und Heimatschutzmassnahmen | 91 |
| 1. Rechtliche Grundlagen | 91 |
| 2. Schutzobjekte | 92 |
| 3. Schutzmassnahmen gemäss PBG | 92 |
| 4. Selbstbindung des Gemeinwesens | 93 |
| 5. Vereinbarkeit von Schutzmassnahmen mit der Eigentumsgarantie | 93 |
| § 8 Festsetzung und Änderung der Raumpläne | 97 |
| I. Festsetzung der Raumpläne | 97 |
| 1. Übersicht | 97 |
| 2. Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) | 98 |
| 3. Koordination | 98 |
| 4. Raumplanerische Interessenabwägung (Art. 3 RPV) | 100 |
| 5. Schutz des rechtlichen Gehörs | 100 |
| a) Richtplanverfahren | 100 |
| b) Nutzungsplanverfahren | 101 |
| aa) Benachrichtigung der Betroffenen | 101 |
| bb) Auflage der Planentwürfe mit Einwendungsmöglichkeit | 101 |
| 6. Planfestsetzung | 102 |
| 7. Genehmigung | 104 |
| a) Richtpläne | 104 |
| b) Nutzungspläne | 104 |
| II. Änderung der Raumpläne | 105 |
| 1. Arten der Planänderung | 105 |
| 2. Verfahren | 106 |
| 3. Notwendigkeit der Überprüfung und Anpassung von Plänen unter Berücksichtigung der Rechtssicherheit | 106 |

| | |
|---|------------|
| § 9 Entschädigungsrechtliche Folgen der Raumplanung und Planungsausgleich | 109 |
| I. Problem | 110 |
| II. Entschädigungstatbestände | 110 |
| 1. Formelle Enteignung | 110 |
| 2. Heimschlagsrecht | 112 |
| 3. Materielle Enteignung | 113 |
| a) Tatbestand der materiellen Enteignung | 113 |
| b) Massgeblichkeit des bundesgerichtlichen Begriffs der materiellen Enteignung für die Kantone und die Parteien | 115 |
| c) Anwendungsfälle | 116 |
| aa) Nichteinzonung | 116 |
| bb) Auszonung | 117 |
| cc) Abzonung | 118 |
| dd) Zeitlich befristetes Bauverbot | 118 |
| ee) Baulinien | 119 |
| ff) Denkmalschutzmassnahmen | 119 |
| gg) Materielle Enteignung, die durch eine formelle ergänzt wird | 120 |
| 4. Entschädigung aus Vertrauensschutz | 121 |
| III. Ausgleichstatbestände | 121 |
| 1. Mehrwertabschöpfung | 121 |
| 2. Minderwertausgleich | 122 |
| | |
| 3. Teil: Öffentliches Baurecht | 125 |
| | |
| § 10 Baubewilligung | 129 |
| I. Begriff und Funktion | 129 |
| II. Rechtsnatur | 130 |
| III. Umfang der Bewilligungspflicht | 130 |
| IV. Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung | 132 |
| V. Nebenbestimmungen | 133 |
| 1. Funktion und Zulässigkeit | 133 |
| 2. Arten | 133 |
| a) Befristung | 133 |
| b) Bedingung | 133 |
| c) Auflage | 134 |
| d) Revers | 134 |
| VI. Spezialbewilligungen | 135 |
| | |
| § 11 Zonenkonformität | 137 |
| I. Begriff | 137 |
| II. Konformität mit der Bauzone | 139 |
| III. Konformität mit der Landwirtschaftszone | 140 |

| | |
|--|-----|
| IV. Konformität mit der Freihaltezone | 140 |
| V. Konformität mit der Reservezone? | 141 |
| § 12 Erschliessung | 143 |
| I. Begriff und Funktion | 143 |
| II. Erschliessungsanforderungen | 144 |
| 1. Hinreichende Zufahrt oder genügende Zugänglichkeit | 145 |
| 2. Ausreichende Wasser- und Energieversorgung | 145 |
| 3. Einwandfreie Beseitigung von Abwässern und Abfallstoffen | 145 |
| III. Durchführung der Erschliessung | 146 |
| 1. Gemeinwesen als Träger der Erschliessung | 146 |
| 2. Zeitpunkt der Erschliessung | 146 |
| 3. Finanzierung der Erschliessung | 147 |
| a) Bundesrechtliche Grundlagen | 147 |
| b) Kantonales Recht | 148 |
| IV. Anspruch des einzelnen Grundeigentümers auf Erschliessung? | 150 |
| § 13 Bauvorschriften | 151 |
| I. Rechtsnatur und Funktion | 151 |
| II. Kantonale und kommunale Bauvorschriften | 152 |
| 1. Nutzungsvorschriften | 153 |
| a) Baudichte: Nutzungsziffern | 153 |
| b) Ort der Bauten: Abstandsvorschriften | 156 |
| c) Grösse der Bauten: Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäude- und Firshöhe, Geschosszahl | 157 |
| d) Nutzweise der Bauten | 157 |
| e) Bauweise: offene und geschlossene Überbauung | 157 |
| f) Besondere Gebäudetypen | 158 |
| 2. Gestaltungsvorschriften | 160 |
| a) Gestaltung der Bauten | 160 |
| b) Umgebungsgestaltung | 162 |
| 3. Technische Vorschriften | 163 |
| a) Statische Sicherheit | 163 |
| b) Verkehrssicherheit | 163 |
| c) Anforderungen an die Räume: Hygiene, Brand- und Immissionschutz, innere Erschliessung | 163 |
| d) Ausrüstungen | 164 |
| e) Ausstattungen | 164 |
| III. Bundesrechtliche Bauvorschriften | 165 |
| 1. Vorschriften des Umweltschutzgesetzes | 165 |
| a) Vorschriften über die Emissionsbegrenzung | 166 |
| b) Vorschriften über die Immissionsbegrenzung | 167 |
| 2. Weitere bundesrechtliche Vorschriften | 168 |

| | |
|--|------------|
| § 14 Ausnahmegewilligung | 169 |
| I. Begriff und Funktion | 169 |
| II. Rechtsnatur | 171 |
| III. Rechtsgrundlagen | 171 |
| 1. Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität | 172 |
| 2. Ausnahmen von Bauvorschriften | 172 |
| IV. Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG | 173 |
| 1. Geltungsbereich | 173 |
| 2. Voraussetzungen | 174 |
| V. Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG | 176 |
| 1. Geltungsbereich | 176 |
| 2. Voraussetzungen | 177 |
| a) Standortgebundenheit (Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG) | 177 |
| b) Interessenabwägung (Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG) | 180 |
| 3. Zustimmungserfordernis | 182 |
| VI. Erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG | 182 |
| 1. Bundesrechtliche Kompetenznorm | 182 |
| 2. Geltungsbereich | 183 |
| 3. Verhältnis zu Art. 24 Abs. 1 RPG | 183 |
| 4. Voraussetzungen | 183 |
| a) Erneuerung | 184 |
| b) Teilweise Änderung | 184 |
| c) Wiederaufbau | 186 |
| d) Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung | 186 |
| | |
| § 15 Baurechtliches Verfahren | 189 |
| I. Baubewilligungsverfahren | 189 |
| 1. Übersicht | 189 |
| 2. Ordentliches Verfahren | 190 |
| a) Baugesuch (§§ 310, 312 PBG; §§ 11-15 Bauverfahrensverordnung) | 190 |
| b) Aussteckung (§ 311 PBG) | 192 |
| c) Vorprüfung (§ 313 PBG) | 192 |
| d) Öffentliche Bekanntmachung (§ 314 PBG) | 192 |
| e) Verfahren zur Wahrung nachbarlicher Ansprüche (§§ 315-317 PBG) | 192 |
| f) Mitberichtsverfahren | 193 |
| g) Baurechtlicher Entscheid (§§ 318-322 PBG) | 193 |
| 3. Vereinfachtes Verfahren | 194 |
| 4. Anzeigeverfahren | 194 |
| 5. Vorentscheide (§§ 323 f. PBG) | 194 |
| 6. Verfahren bei Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG | 195 |
| II. Koordination mit Normen ausserhalb des Baurechts und mit andern Verfahren | 196 |
| 1. Koordinationsprobleme | 196 |
| 2. Koordination des Raumplanungs- und Baurechts mit andern Normen (materielle Koordination) | 196 |
| 3. Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit andern Verfahren (formelle oder Verfahrenskoordination) | 197 |
| a) Rechtsgrundlagen | 197 |

| | |
|--|-----|
| b) Bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Verfahrenskoordination | 197 |
| c) Verfahrenskoordination im PBG | 200 |
| 4. Umweltverträglichkeitsprüfung im besonderen | 200 |
| a) Funktion und Rechtsgrundlagen | 200 |
| b) UVP-pflichtige Anlagen | 200 |
| c) Durchführung der UVP | 201 |
| III. Intertemporales Baurecht | 202 |
| 1. Rechtsänderungen während des Baubewilligungsverfahrens | 202 |
| 2. Anwendung neuen Rechts auf bestehende Bauten | 204 |
| IV. Widerruf der Baubewilligung | 205 |
| § 16 Baukontrolle und Sanktionen im Baurecht | 207 |
| I. Bauausführung und Baukontrolle | 207 |
| II. System der baurechtlichen Sanktionen | 207 |
| 1. Abbruch- und Beseitigungsbefehl | 208 |
| 2. Vollstreckung des Abbruch- bzw. Beseitigungsbefehls und anderer baurechtlicher Pflichten | 209 |
| 3. Strafrechtliche Sanktionen | 209 |
| a) Straftatbestände des StGB | 209 |
| b) Besonderes Baustrafrecht | 210 |
| 4. Weitere Massnahmen | 210 |
| a) Einziehung unrechtmässiger Vorteile aus einer Baurechtsverletzung | 210 |
| b) Rein präventive Massnahmen | 211 |
| 5. Verhältnis der einzelnen Massnahmen | 211 |
| III. Sanktionen gegenüber widerrechtlichen Bauten | 212 |
| 1. Ausgangslage | 212 |
| 2. Baute, die formell widerrechtlich, aber materiell rechtmässig ist | 213 |
| 3. Baute, die formell rechtmässig, aber materiell rechtswidrig ist | 213 |
| 4. Formell und materiell rechtswidrige Baute | 213 |
| a) Geringfügige Abweichungen von den Bauvorschriften | 213 |
| b) Grössere Abweichungen | 215 |
| c) Elemente des Vertrauensschutzes | 215 |
| d) Verwirkung der Abbruchbefugnis durch Zeitablauf | 216 |
| 4. Teil: Rechtsschutz | 219 |
| § 17 Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht im allgemeinen | 221 |
| I. Besonderheiten | 221 |
| II. Bundesrechtliche Anforderungen an den kantonalen Rechtsschutz | 222 |
| 1. Begriff des Rechtsmittels (Art. 33 Abs. 2 RPG) | 223 |
| 2. Legitimation im Umfang der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG) | 223 |
| 3. Volle Kognition durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Art. 33 Abs. 3. lit. b RPG) | 224 |
| 4. Pflicht der kantonalen Verwaltungsgerichte, im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren auch geltend gemachte Bundesrechtsverletzungen zu prüfen | 225 |

| | |
|--|------------|
| 5. Zusätzliche Anforderungen gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK? | 225 |
| III. Rechtsschutz im Kanton Zürich | 226 |
| 1. Rechtsmittelinstanzen | 226 |
| a) Überblick | 226 |
| b) Baurekurskommissionen im besonderen | 227 |
| 2. Rekurs an die Baurekurskommission | 228 |
| 3. Beschwerde an das Verwaltungsgericht | 229 |
| 4. Rekurs an den Regierungsrat | 229 |
| 5. Legitimation im kantonalen Rechtsmittelverfahren | 230 |
| a) Nachbarbeschwerde | 230 |
| b) Gemeindebeschwerde | 231 |
| c) Verbandsbeschwerde | 232 |
| IV. Rechtsschutz im Bund | 233 |
| 1. Übersicht | 233 |
| 2. Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Art. 34 Abs. 1 RPG) | 234 |
| a) Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen | 235 |
| b) Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen | 236 |
| 3. Staatsrechtliche Beschwerde (Art. 34 Abs. 3 RPG) | 238 |
| 4. Legitimation zur Ergreifung von Bundesrechtsmitteln | 238 |
| a) Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Art. 103 OG) | 238 |
| b) Staatsrechtliche Beschwerde (Art. 88 OG) | 241 |
| aa) Gegen Festsetzung von Nutzungsplänen | 241 |
| bb) Gegen baurechtliche Entscheide | 242 |
| § 18 Rechtsschutz gegen die Planfestsetzung | 243 |
| I. Übersicht | 243 |
| 1. Richt- und Rahmennutzungspläne | 243 |
| 2. Sondernutzungspläne | 244 |
| II. Einzelfragen | 245 |
| 1. Direkte Anfechtung von Richtplänen | 245 |
| 2. Akzessorische Anfechtung von Richtplänen | 245 |
| 3. Akzessorische Anfechtung von Nutzungsplänen | 246 |
| 4. Kognition bei der Anfechtung kommunaler Nutzungspläne | 246 |
| 5. Verhältnis zwischen Genehmigung und Rekurs bei kommunalen Nutzungsplänen | 247 |
| 6. Verhältnis zwischen Rekurs an die Baurekurskommission und Beschwerde an den Bezirksrat (§ 151 Gemeindegesetz) | 248 |
| 7. Rechtsmittel gegen Natur- und Heimatschutzmassnahmen | 248 |
| 8. Rechtsmittel gegen teilweise auch auf das USG, NHG oder andere Bundesgesetze abstützende Pläne | 249 |
| § 19 Rechtsschutz gegen baurechtliche Entscheide | 251 |
| I. Übersicht | 251 |
| II. Einzelfragen | 252 |
| 1. Aufsichtsbeschwerde wegen Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung | 252 |
| 2. Rechtsmittel gegen Genehmigungsentscheide | 252 |
| 3. Verhältnis zwischen Art. 34 RPG und Art. 54 USG | 253 |

| | |
|--|---|
| § 20 Rechtsschutz bei Expropriationen | 255 |
| I. Übersicht | 255 |
| 1. Formelle Expropriation | 256 |
| 2. Materielle Expropriation | 257 |
| II. Besonderheiten bei formellen Expropriationen | 257 |
| 1. Administrativverfahren bei formellen Expropriationen im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts | 258 |
| a) Abweichungen von der allgemeinen Ordnung | 258 |
| b) Enteignungsrechtliche Anforderungen an das planungsrechtliche Verfahren | 258 |
| 2. Zulässigkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei formellen Expropriationen im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts | 259 |
| III. Besonderheiten bei materiellen Expropriationen | 260 |
| 1. Rechtsschutz gegenüber den eine materielle Enteignung bewirkenden Planungsmassnahmen | 260 |
| 2. Zulässigkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegenüber Entschädigungsentscheiden | 260 |
| Sachregister | 263 |
| <i>Anhang 1:</i> | <i>Ausschnitt aus dem Stedlungs- und Landschaftsplan des Kantons Zürich vom 10. Juli 1978</i> |
| <i>Anhang 2:</i> | <i>Zonenplan der Gemeinde Wetzikon vom 6. Februar 1986</i> |