

1. VORBEMERKUNGEN	7
2. RAUMPLANUNG (RPG)	8
2.1 Richtplanung	8
2.1.1 Planungspflicht	8
2.1.2 Abweichungen	8
2.2 Nutzungsplanung	10
2.2.1 Planungspflicht (Art. 2 RPG)	10
2.2.2 Planbeständigkeit	10
2.2.3 Planungszone	14
2.2.4 Vorläufige Bauzone (Art. 36 Abs. 3 RPG)	15
2.2.5 Dimensionierung der Bauzone	15
2.2.6 Sondernutzungszonen	17
2.2.7 Kleinbauzonen	17
2.2.8 Umfassende Interessenabwägung	18
2.2.9 Planungsbericht (Art. 47 RPV) – Koordination (Art. 25a RPG)	20
2.2.10 Zonenkonformität	21
2.2.11 Unzulässige Abweichungen von Grundnutzungsplänen	22
2.2.12 Kindertagesstätten	23
2.2.13 Abbau- und Deponievorhaben	23
2.2.14 Industriebetrieb	24
2.2.15 Quartierplan – Gemeindeautonomie – ISOS	24
2.3 Baubewilligung	25
2.3.1 Baubewilligungspflicht (Art. 21 Abs. 1 RPG)	25
2.3.2 Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	27
2.3.3 Elektronischer Strassenplan	27
2.3.4 Ausnützungstransfer	27
2.3.5 Dachterrasse als Klein- bzw. Anbaute	28
2.3.6 Einordnung	28
2.3.7 LED-Bildschirm am Strassenrand	29
2.3.8 Mobilfunkanlagen	30
2.3.9 Bauten ausserhalb der Bauzonen nach den Art. 24 ff. sowie 16 ff. RPG	31
2.3.9.1 Folientunnel	31
2.3.9.2 «Gewerbe bleibt Gewerbe»	33
2.3.9.3 Wohnraum für Angestellte	34
2.3.9.4 Weingut mit Wohnraum in der Landwirtschaftszone	34
2.3.9.5 Fussgängersteg über den Zürichsee	35

2.3.9.6	Aufschüttung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 RPV)	36
2.3.9.7	Erweiterung eines Restaurants in der Landwirtschaftszone	36
2.3.9.8	Ausläufe bei Pferdeboxen	37
2.3.9.9	Pferdepension in der Landwirtschaftszone (Art. 16a ^{bis} RPG und Art. 34b RPV)	38
2.3.9.10	Wiederherstellung	39
2.4	Erschliessung – formlose Widmung einer Strasse – Tempo 30 Zone	43
3.	MATERIELLE ENTEIGNUNG	44
4.	FORMELLE ENTEIGNUNG	45
5.	ZWEITWOHNUNGEN	47
5.1	Direktanwendbarkeit von Art. 75b BV i.V.m. Art. 197 Ziff. 9 BV	47
5.2	Sondernutzungsplan	50
5.3	Erstwohnung anstelle der ursprünglich geplanten Zweitwohnung	51
5.4	Ausbau des Estrichraums – Zweitwohnungsverordnung	51
5.5	Legitimation der Vereinigung Helvetia Nostra nach Art. 12 NHG	52
5.6	Verfahrenssistierung	54
5.7	Planungszone gestützt auf Art. 75b BV	54
5.8	Zweitwohnungssteuer	54
6.	WALD (WAG)	55
6.1	Probebohrungen	55
6.2	Altlasten im Wald	55
7.	UMWELTSCHUTZ (USG)	57
7.1	Kantonale Kompetenzen zum Vollzug des Bundesrechts – Bussen	57
7.2	Kiesentnahme Neuenburgersee	57
7.3	Sanierung von Altlasten – Verursacherprinzip (Art. 2 USG)	58
7.4	Sanierungsbedürftigkeit einer Bauparzelle auf einer ehemaligen Deponie	59
7.5	Ablagerung von Aushubmaterial	59
7.6	Pflicht zur Verwendung von Pfand- oder Mehrweggeschirr	59
7.7	Luftreinhaltung – lenkungswirksame Parkplatzgebühr	61
7.8	Lärmschutz	62
7.8.1	Lärmprognose	62

7.8.2	Lärmspitzen	62
7.8.3	Lärm- und Staubemissionen eines Steinbruchs	62
7.8.4	Baubewilligung in lärmbelastetem Gebiet (Art. 22 USG)	62
7.9	Katastrophenschutz	64
7.10	Lichtimmissionen	64
7.10.1	Weihnachts- und Ganzjahresbeleuchtung im Garten	64
7.10.2	Perronbeleuchtung der SBB	66
8.	GEWÄSSERSCHUTZ (GSCHG)	67
8.1	Gewässerschutzzone – Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	67
8.2	Eingriffe in schützenswerte Biotope (Art. 18 Abs. 1bis NHG)	68
8.3	Wasserkraftnutzung – Sanierung	69
8.4	Kleinwasserkraftwerke – Abwassernutzung	70
8.5	Konflikt zwischen zwei öffentlichen Interessen	73
8.6	Offenlegung eines Gewässers	74
8.7	Gewässerschutzbewilligung (Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. Art. 32 Abs. 4 GSchV)	74
9.	NEUE VORSCHRIFTEN ZUM «GEWÄSSERRAUM»	
	– PLANUNG – ÜBERGANGSRECHT	75
9.1	Bau- und Ausnahmegewilligung im Gewässerraum	75
9.2	Bauten auf Landanlagen am Seeufer	76
9.3	Gewässerabstand – kantonales Recht	80
9.4	Hotelüberbauung und Erschliessung im Gewässerbereich	80
10.	NATUR- UND HEIMATSCHUTZ (NHG)	81
10.1	Landschaftsschutz	81
10.2	Denkmalschutz – Unterschutzstellung einer Stallscheune	82
10.3	Biotopschutz (Art. 18b Abs. 1 NHG)	83
10.4	Seeuferschutz – Uferweg	83
10.5	Moorlandschaftsschutz (Art. 78 Abs. 5 BV; Art. 23a ff. NHG)	84
10.6	Pufferzonen für Moorbiotope	85
10.7	Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen (Art. 18 Abs. 1 ^{ter} und Art. 18b NHG)	86
10.8	Verkabelung von Hochspannungsleitungen	86
10.9	Begutachtung durch die ENHK	88
10.10	Inventar von Schutzobjekten – Entlassung	89

11. VERFAHREN	90
11.1 Feststellungsbegehren	90
11.2 Feststellung der Nichtigkeit eines Entscheids	90
11.3 Streitgegenstand – Anfechtungsobjekt	92
11.4 Anfechtung Baubewilligung: Fristeinholung	92
11.5 Legitimation	93
11.5.1 Private	93
11.5.2 Behörden	96
11.5.3 Verbände	98
11.6 Anspruch auf aufsichtsrechtliche Realakte	98
11.7 Andere Zwischenentscheide (Art. 93 BGG)	99
11.8 Sachverhaltsprüfung – Rechtsanwendung von Amtes wegen	100
11.9 Neue Vorbringen (Art. 99 BGG)	100
11.10 Anwaltsmonopol vor kantonalen Verwaltungsgerichten	100
11.11 Parteiwechsel	101
11.12 Anfechtung unterinstanzlicher Entscheide	101
11.13 Rückweisungsentscheid – Vorentscheid – Bauabschlag	101
11.14 Grundsatzentscheid als Verwaltungsverordnung	102
11.15 Plananfechtung	103
11.16 Baugesuch – unklare zivilrechtliche Bauberechtigung	104
11.17 Projektänderung vor Verwaltungsgericht (Zweitwohnungen)	104
11.18 Zweckänderungsverbot als Baubewilligungsaufgabe	105
11.19 Aussteckung von Baugesuchen nach der öffentlichen Auflage	105
11.20 Wiederherstellung – Verfahrenssistierung	106
11.21 Unbedingtes Replikrecht	106
11.22 Heilung von Gehörsverletzungen (Art. 29 Abs. 2 BV)	107
11.23 Ausstand im Baubewilligungsverfahren (Art. 29 Abs. 1 BV)	108
11.24 Ablehnung von Gutachtern (Art. 29 Abs. 2 BV)	110
11.25 Ausnahmebewilligung innerhalb der Bauzonen	112
11.26 Stimmrechtsbeschwerden im Planungsverfahren	112
11.27 Revision bundesgerichtlicher Entscheide	114

BIOGRAFIE HEINZ AEMISEGGER	116
-----------------------------------	-----