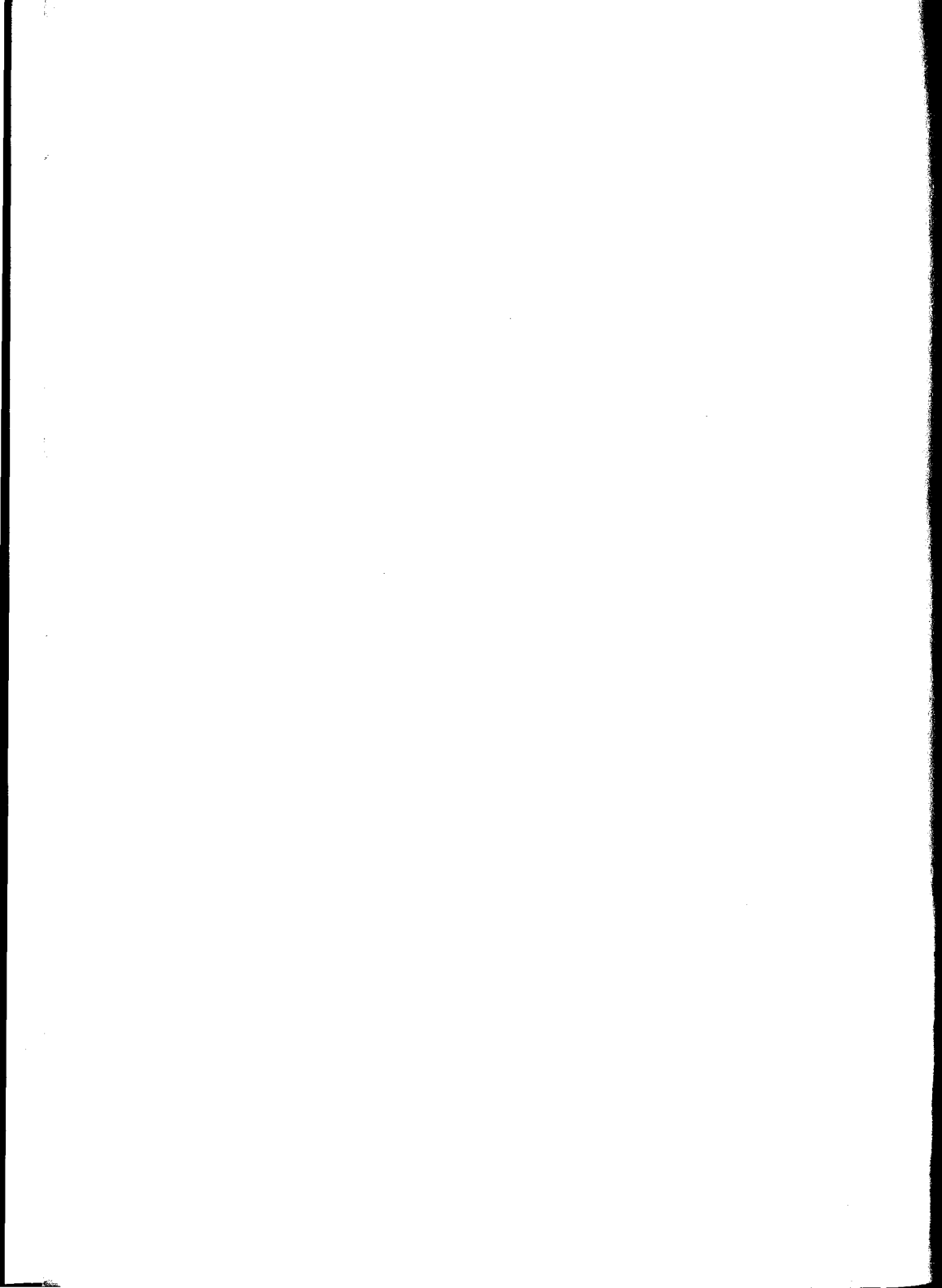




INHALTSVERZEICHNIS

LITERATURVERZEICHNIS

XVIII

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

XLIV

1. TEIL: NUTZUNGSINHALT DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

1

§ 1 Die Richt- und die Nutzungsplanung

1

I. Die Richtplanung und der Richtplan

1

1. Die Richtplanung

1

2. Der Richtplan

2

2.1 Die Funktion des Richtplans

2

2.2 Die Aufnahme öffentlicher Bauten und Anlagen in den Richtplan

3

II. Die Nutzungsplanung und der Nutzungsplan

4

1. Die Nutzungsplanung

4

1.1 Die Nutzungsplanungspflicht

5

1.2 Die Auswirkungen der Planungspflicht auf die Nutzungsordnung

7

2. Der Nutzungsplan

7

2.1 Die Trennung von Bau- und Nichtbauzonen

8

2.1.1 Nichtbauzonen, welche in beschränktem Umfang zonenkonformes Bauen ermöglichen

8

2.1.2 Nutzungspläne für konkrete Vorhaben

9

2.2 Die Unterteilung der Gemeindefläche in verschiedene Zonen

10

2.3 Eine Trennung von öffentlichen und privaten Bauzonen?

10

2.3.1 Kein Ausschluss von öffentlichen Bauten und Anlagen in einer privaten Bauzone

11

2.3.2 Private Bauvorhaben in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen?

13

§ 2 Überblick über die planerischen Mittel zur Landsicherung für öffentliche Bauten und Anlagen

13

I. Die kantonalen Nutzungszonen für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

14

II. Die Zone des öffentlichen Interesses

14

III. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

15

IV. Der Bebauungsplan

15

V. Der Werkplan

16

VI. Die Baulinie

16

VII. Die Projektierungszone

17

VIII. Das Landumlegungsverfahren

17

IX. Das gesetzliche Vorkaufsrecht

18

X. Der verwaltungsrechtliche Vertrag?

18

§ 3 Überblick über die gesetzlichen Regelungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
I. Die bundesrechtlichen Grundlagen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
1. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als "weitere Zone" im Sinne von Art. 18 RPG, welche den Regeln über die Bauzonen nach Art. 15 RPG untersteht	19
2. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als "weitere Zone" im Sinne von Art. 18 RPG, welche den Regeln über die Nichtbauzonen untersteht	20
II. Die kantonrechtlichen Regelungen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	21
1. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bei welcher mit der Genehmigung des Zonenplans zugleich das Enteignungsrecht erteilt wird	21
2. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bei welcher das Enteignungsrecht nicht mit der Genehmigung des Zonenplans erteilt wird	22
3. Die "Zürcherische Lösung"	22
§ 4 Öffentliche Bauten und Anlagen	23
I. Bauten und Anlagen im Allgemeinen	23
II. Öffentliche Bauten und Anlagen im besonderen	24
1. Öffentliche Bauten und Anlagen im engeren Sinn	25
1.1 Das Verwaltungsvermögen	26
1.2 Sachen im Gemeingebrauch	27
1.3 Der Benutzerkreis	27
2. Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen	29
2.1 Das öffentliche Interesse als unbestimmter Rechtsbegriff	30
2.2 Anforderungen an das öffentliche Interesse bei Eigentumsbeschränkungen	30
2.2.1 Die negativen Abgrenzungskriterien	31
2.2.1.1 Der Ausschluss von privaten Interessen	31
2.1.1.2 Ausschluss von fiskalischen Interessen	32
2.1.1.3 Verstoss gegen andere Verfassungsbestimmungen	33
2.2.2 Positive Bestimmungskriterien	33
2.2.2.1 Die Bestimmung des öffentlichen Interesses als politischer Prozess	34
2.2.2.2 Die Bestimmung durch den Verfassungsgeber	34
2.2.2.3 Die Bestimmung durch den Gesetzgeber	35
2.2.2.4 Die Notwendigkeit des öffentlichen Interesses	36
2.2.2.5 Im Dienste eines weiten Personenkreises	37
2.2.2.6 Das aktuelle oder künftige öffentliche Interesse	37
2.2.2.7 Die Dauer des öffentlichen Interesses	38
2.2.2.8 Die örtliche Ausrichtung des öffentlichen Interesses	39
2.3 Abgrenzungskriterien von öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen	39
2.3.1 Das massgebende Kriterium: Die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage	39
2.3.2 Die Schranken der öffentlichen Bauten und Anlagen	40

2.3.2.1 Im Vordergrund stehende fiskalische Interessen des Gemeinwesens	40
2.3.2.2 Im Vordergrund stehende private Gewinninteressen	40
2.3.2.3 Verstoss gegen die Rechtsordnung	41
2.3.2.4 Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit	41

§ 5 Die Träger von öffentlichen Bauten und Anlagen 42

I. Das Gemeinwesen	42
II. Öffentlichrechtliche Körperschaften, Anstalten und Stiftungen	43
1. Öffentlichrechtliche Körperschaften	43
2. Öffentlichrechtliche Anstalten	43
3. Öffentlichrechtliche Stiftungen	44
III. Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen	44
IV. Öffentliche Unternehmen in privatrechtlicher Form	44
V. Private	44
1. Formen von privaten Rechtsträgern mit staatlichen oder öffentlichen Aufgaben in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	45
2. Die Übertragung öffentlicher Aufgaben an Private	46
2.1 Die Monopolkonzession	46
2.2 Die Beleihung	46
3. Die Privatisierung von öffentlichen Aufgaben	46
3.1 Die formelle und materielle Aufgabenprivatisierung	47
3.2 Die Voraussetzungen einer Übertragung öffentlicher Aufgaben auf Private	47
3.3 Die Grenzen der Aufgabenprivatisierung	48
3.4 Die Auswirkungen der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben durch Private im Kontext einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	49
3.4.1 Keine Auswirkungen auf die Zonenkonformität	49
3.4.2 Der Ausschluss des Heimschlagsrechts	51
3.4.3 Die Anforderungen an den privaten Rechtsträger im Enteignungsfall	51
3.4.4 Verfahrensrechtliche Auswirkungen bei einem Wechsel des Enteignungsbegünstigten	52

§ 6 Arten öffentlicher oder im öffentlichen Interesse stehender Bauten und Anlagen 53

I. Kommunale öffentliche Bauten und Anlagen	53
II. Regionale und überkommunale öffentliche Bauten und Anlagen	53
III. Kantonale öffentliche Bauten und Anlagen	53
IV. Öffentliche Bauten und Anlagen des Bundes	54
1. Eisenbahnanlagen	55
1.1 Die Planungshoheit des Bundes	55
1.2 Die beschränkte Berücksichtigungspflicht kantonaler oder kommunaler Anliegen	56
1.3 Die Konsequenzen der Planungshoheit des Bundes auf eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	56
2. Militärische Bauten und Anlagen	57
2.1 Die Planungshoheit des Bundes	57

2.2 Die beschränkte Berücksichtigungspflicht kantonalen und kommunaler Anliegen	58
2.3 Die Auswirkungen der Planungshoheit des Bundes auf eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	58
3. Zivilschutzanlagen	59
§ 7 In einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen konforme öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen	60
I. Sakralbauten	61
1. In einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugelassene religiöse Gemeinschaften	61
1.1 Der Begriff der "Kirche" in den kantonalen Baugesetzen	61
1.2 Anspruch auf eine Aufnahme in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen allein aufgrund der Religionsfreiheit?	62
1.2.1 Verhältnis der Religionsfreiheit zur Eigentumsgarantie	63
1.2.2 Kein Anspruch auf eine zonenfremde Baute aufgrund der Religionsfreiheit	63
1.2.3 Kein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung aufgrund der Religionsfreiheit	64
1.3 Übersicht über die Rechtsprechung zur Zonenkonformität von Sakralbauten	65
1.4 Die Abgrenzungskriterien	66
1.4.1 Organisationen, die nicht als Religionsgemeinschaft zu betrachten sind	66
1.4.2 Das Erfordernis der Allgömeinzugänglichkeit	66
1.4.3 Singgemasse Anwendung der Anforderungen einer öffentlich-rechtlichen Anerkennung	67
2. Zonenkonforme sakrale Bauten und Anlagen	67
3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen, die mit der Religionsausübung in engem Zusammenhang stehen	68
II. Bauten und Anlagen für Erziehung und Bildung	69
1. Staatliche Bauten und Anlagen für Erziehung und Bildung	69
2. Private Bauten und Anlagen für Erziehung und Bildung	69
III. Verwaltungs- und Justizgebäude	70
IV. Bauten und Anlagen zu Sicherheitszwecken	70
V. Bauten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke	70
1. Bauten und Anlagen für gesundheitliche Zwecke der öffentlichen Hand	71
2. Private Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere Privatspitäler	71
VI. Bauten und Anlagen für kulturelle Zwecke	72
VII. Sport- und Freizeitanlagen	72
1. Die kantonalgesetzlichen Grundlagen	72
2. Sportanlagen	73
2.1 Welche Sportanlagen stehen im öffentlichen Interesse?	74
2.1.1 Die staatliche, finanzielle Unterstützung	74
2.1.2 Das Kriterium der Allgömeinzugänglichkeit	74
2.1.3 Berücksichtigung aller relevanten Umstände des Einzelfalls	75
2.2 Zu den Sportstätten gehörende Bauten und Anlagen	76

3. Freizeitanlagen	76
3.1 Begegnungsstätten	77
3.2 Familien- oder Schrebergärten	77
3.3 Campingplätze	78
VIII. Wohnbauten	78
1. Betriebsnotwendige Wohnbauten	79
2. Asylunterkünfte	79
3. Alterswohnungen	80
4. Der soziale Wohnungsbau?	82
IX. Bauten und Anlagen der Infrastruktur und der Siedlungsausstattung	83
1. Begriffliches	83
2. Zwei Beispiele zonenkonformer Infrastruktur- oder Ausstattungsanlagen	85
2.1 Abstellplätze	85
2.2 Bauten und Anlagen im Bereich der Abfallwirtschaft	85

2. TEIL: VORAUSSETZUNGEN DER ERRICHTUNG EINER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE 87

§ 1 Die Übereinstimmung mit dem Richtplan 87

- | | |
|--|----|
| I. Orientierung an bereits kompetenzgerecht getroffenen Entscheidungen übergeordneter Planungsträger | 87 |
| 1. Planerische Festlegungen des Bundes | 87 |
| 2. Richtplanerische Vorgaben | 88 |
| II. Abweichungen des Nutzungsplans vom Richtplan | 89 |

§ 2 Die Prüfung der Voraussetzungen der mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbundenen Eigentumsbeschränkung 90

- | | |
|---|-----|
| I. Die gesetzliche Grundlage einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 90 |
| II. Das öffentliche Interesse an einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 92 |
| 1. Der Bedarf | 92 |
| 1.1 Der Bedarf am öffentlichen oder im öffentlichen Interessen stehenden Bauvorhaben | 92 |
| 1.1.1 Der Planungshorizont einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 92 |
| 1.1.2 Die genügende Konkretisierung eines zukünftigen Bedürfnisses | 93 |
| 1.1.3 Verbot der Enteignung auf Vorrat | 94 |
| 1.1.4 Die hinreichende Realisierungswahrscheinlichkeit | 95 |
| 1.2 Der Landbedarf | 97 |
| 1.2.1 Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung | 97 |
| 1.2.2 Die Lenkungsvorgaben zur raumplanerischen Entwicklung | 98 |
| 1.2.3 Die vorhandenen Baulandreserven für öffentliche Bauten und Anlagen | 98 |
| 1.2.4 Die Prüfung von überkommunalen oder regionalen Lösungen | 98 |
| 1.2.5 Die konkrete Bedarfsprognose für die geplante Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 99 |
| 3 Der Standortbedarf | 101 |
| 1.3.1 Die grundsätzliche Eignung eines Standorts für eine Überbauung im Sinne von Art. 15 RPG | 102 |

1.3.2 Die Kriterien eines sachgerechten Standorts öffentlicher Bauten und Anlagen	102
1.3.2.1 Das Kriterium der wirtschaftlichen Förderung (Art. 3 Abs. 4 lit. a RPG)	103
1.3.2.2 Das Kriterium der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit (Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG)	104
1.3.2.3 Das Kriterium der Berücksichtigung der negativen Auswirkungen einer öffentlichen Baute und Anlage (Art. 3 Abs. 4 lit. c RPG)	104
a) Schädliche oder lästige Ein- und Auswirkungen nach USG oder kantonalem Recht	105
b) Negative Auswirkungen der öffentlichen Bauten und Anlagen auf den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Funktionen des Waldes	107
c) Weitere nachteilige Auswirkungen einer öffentlichen Baute und Anlage	108
1.3.3 Ein sachgerechter Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets	108
2. Die Interessenabwägung	110
2.1 Die raumplanungsrechtliche Interessenabwägung	110
2.1.1 Die Interessenabwägung hinsichtlich der Bedürfnisfrage	111
2.1.1.1 Interessenkollisionen verschiedener Gemeinwesen	111
2.1.1.2 Interessenkollisionen zufolge unterschiedlicher öffentlicher Zielsetzungen	112
2.1.2 Die Interessenabwägung hinsichtlich der Standortfrage	113
2.1.2.1 Die Methoden einer Standortevaluation	114
2.1.2.2 Zu beachtende Grundsätze einer Interessenabwägung hinsichtlich der Standortfrage	115
2.2 Die grundrechtliche Interessenabwägung zur Enteignungsfrage	116
2.2.1 Die Abwägung verschiedener entgegengesetzter öffentlicher Interessen	116
2.2.2 Die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen	117
2.3 Die Koordination der raumplanungsrechtlichen und grundrechtlichen Interessenabwägungen	118
III. Die Verhältnismässigkeit einer OeZ	119
1. Das Gebot der Geeignetheit	119
2. Das Gebot der Erforderlichkeit (Zweckangemessenheit)	119
2.1 Pflicht des Gemeinwesens, zuerst seine eigenen Landreserven auszu-schöpfen	120
2.2 Beschränkung auf den notwendigen Landbedarf	121
2.3 Die Prüfung milderer Massnahmen als die Enteignung	121
2.3.1 Einräumung von Dienstbarkeiten	121
2.3.2 Zeitliche Beschränkungen	122
3. Das Gebot der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn (Zumutbarkeit)	123
§ 3 Die Bestimmung des Nutzungszwecks einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	124
I. Die Notwendigkeit der Zweckangabe der öffentlichen Nutzung	124

II.	Die Möglichkeit eines Verzichts auf die Zweckangabe der öffentlichen Nutzung	126
III.	Die konkrete Umschreibung des Nutzungszwecks einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	127
	1. Die öffentliche Hauptnutzung	127
	2. Die öffentliche Nebennutzung	128

§ 4 Die Bestimmung der Bauvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

I.	Teilweise Festlegung der Bau- und Nutzungsvorschriften im kommunalen Bau- und Zonenreglement	130
	1. Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften	130
	2. Lärmempfindlichkeitsstufen	131
	3. Orts- und Landschaftsbildschutz sowie Ästhetikbestimmungen	133
II.	Delegation an den Gemeinderat: Bestimmung des Nutzungsinhalts von Fall zu Fall	134
	1. Die Einhaltung des Grundsatzes des Gesetzesvorbehalts	134
	1.1 Die Nachteile einer detaillierten Bestimmung des baupolizeilichen Rahmens in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	135
	1.2 Die Rechtsprechung zum Bestimmtheitserfordernis des baupolizeilichen Rahmens in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	136
	1.2.1 Die kantonale Rechtsprechung	136
	1.2.2 Die bundesgerichtliche Rechtsprechung	137
	1.3 Eigene Stellungnahme	137
	2. Massgebende Kriterien zur Bestimmung der Überbauungsordnung in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	139
	2.1 Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung	140
	2.2 Das Nutzungsziel der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	140
	2.3 Die Referenzzone	140
	2.4 Die Berücksichtigung der Vorschriften der Nachbarzonen	140
	2.5 Die Berücksichtigung der baulichen Charakteristiken des Quartiers	141
	2.6 Der Schutz der nachbarlichen und der öffentlichen Interessen	142
III.	Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements	142
	1. Das Vorliegen von ausserordentlichen Verhältnissen	143
	2. Keine Verletzung von öffentlichen Interessen	144
	3. Die angemessene Berücksichtigung der Nachbarinteressen	145
	4. Die Ausnahmegewilligung darf dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen	145
	5. Keine Normkorrektur	146

§ 5 Die Genehmigung des Zonenplans

I.	Die Funktionen des kantonalen Genehmigungsentscheids	146
II.	Der Umfang der Überprüfungsbefugnis	147
III.	Die Berücksichtigung der Koordinationsgrundsätze in einem Nutzungsplangenehmigungsentscheid	148
	1. Der Koordinationsbedarf	148

2. Die Erfüllung der Koordinationsgrundsätze bei der Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	149
2.1 Bei der Zusammenlegung von Nutzungsplanungs- und Enteignungsverfahren	149
2.2 Bei der Trennung von Nutzungsplanungs- und Enteignungsverfahren	152
2.3 Bei öffentlichen, nicht planungspflichtigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	152
IV. Der Inhalt des Genehmigungsentscheids	153
1. Die raumplanerisch abschliessende Beurteilung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	153
2. Die grundsätzliche Erteilung des Enteignungsrechts	154
3. Die Nichtgenehmigung und Änderungen der kommunalen Zonenplanung	156
V. An die Genehmigung des Nutzungsplans anschliessende Verfahren	157
1. Das Baubewilligungsverfahren	157
2. Das Schätzungsverfahren	158
3. Das Kreditbewilligungsverfahren	158
3. TEIL: DIE RECHTSFOLGEN DER ZUWEISUNG EINES GRUNDSTÜCKS IN DIE ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	160
§ 1 Die Beschränkung der Nutzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den vorgesehenen Verwendungszweck	160
I. Der Nutzungszweck als Grundlage der möglichen Verwendungen	160
II. Der Wechsel des ursprünglichen Nutzungszwecks	160
1. Die Zulässigkeit eines Wechsels des ursprünglichen Nutzungszwecks	160
2. Die Voraussetzungen eines Wechsels der ursprünglichen Zweckbestimmung	160
2.1 Der dauernde Wechsel zu einem anderen öffentlichen Verwendungszweck	161
2.2 Die befristete, anderweitige öffentliche Nutzung	161
§ 2 Das Bauverbot für künftige Bauten und Anlagen, die nicht im öffentlichen Interesse liegen	162
I. Der Umfang des Bauverbots für die Erstellung privater Bauten und Anlagen nach § 51 Abs. 2 Satz 1 PBG LU	163
II. Die Bestandesgarantie für bestehende private Bauten und Anlagen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	163
1. Der Grundsatz der Bestandesgarantie	164
2. Die Ausgestaltung der Bestandesgarantie in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	164
2.1 Der Schutz der bestehenden privaten Bauten und Anlagen sowie ihrer Nutzung	165
2.2 Die zeitliche Beschränkung	165
2.3 Die Gewährleistung von Bestand und Unterhalt der zonenwidrigen Bauten oder Anlagen	166
2.4 Der Ausschluss von aufwendigen zeitgemässen Erneuerungsarbeiten an zonenwidrigen Bauten oder Anlagen	167

2.5 Der Ausschluss von Erweiterungs-, Änderungs- sowie neubauähnlichen Umbau- und Wiederaufbauarbeiten an zonenwidrigen Bauten und Anlagen	169
III. Zonenkonforme private Nebennutzungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	170
1. Die sachlich mit der öffentlichen Nutzung verbundene private Nebennutzung	171
1.1 Das Vorliegen eines engen sachlichen Zusammenhangs mit der öffentlichen Hauptnutzung	171
1.2 Die ausschliessliche Ausrichtung auf den öffentlichen Zweck	172
1.3 Keine Beeinträchtigung der öffentlichen Hauptnutzung oder anderer öffentlicher Interessen	173
1.4 Die quantitative Grenze der privaten Nebennutzung	173
2. Die Nutzung von brachliegendem Land	173
3. Die provisorische private Nutzung	175
3.1 Vor dem Erwerb der Parzellen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durch das Gemeinwesen oder den privaten Träger des öffentlichen Zwecks	175
3.2 Nach der Übernahme der Parzellen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durch das Gemeinwesen oder den privaten Träger des öffentlichen Zwecks	176
IV. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für eine private Nutzung in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	177
1. Die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung	177
1.1 Ausnahmegewilligungen dürfen dem Sinn und Zweck eines Gesetzes nicht zuwiderlaufen	177
1.2 Keine Normkorrektur	178
1.3 Das Vorliegen eines hinreichenden Ausnahmegrunds	178
1.4 Das Fehlen von überwiegenden öffentlichen Interessen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen	179
1.5 Angemessene Berücksichtigung der Nachbarinteressen	180
2. Nebenbestimmungen einer Ausnahmegewilligung	180
2.1 Zum Schutz der Zonenkonformität	180
2.2 Zum Schutz der Landsicherungsfunktion	181
V. Mögliche Planungsinstrumente für die Realisierung einer Mischnutzung zwischen öffentlichen und privaten Bauten	182
1. Die Umzonung in andere Bauzone	182
2. Die Schaffung einer auf das konkrete öffentliche Bauvorhaben zugeschnittenen Bauzone	183
3. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans?	184
VI. De lege ferenda: Die beschränkte Öffnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für private Nutzungen	185
§ 3 Die materielle Enteignung als mögliche Folge einer Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	186
I. Der Begriff der materiellen Enteignung	186
II. Die Zuweisung von Baulandparzellen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	187

1. Die Zuweisung von Grundstücken in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als "Planungen" im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG	187
2. Die Beurteilung der bisherigen Zonenordnung	188
2.1 Die Anforderungen an eine verfassungs- und gesetzeskonforme Bauordnung	188
2.2 Der massgebende Stichtag	189
3. Die Baulandqualität der in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingeteilten Parzelle	190
3.1 Bauland im planungsrechtlichen Sinne	190
3.2 Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne	190
4. Die Einweisung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als eine Umzonung in ein Nichtbaugebiet	191
4.1 Bei unüberbauten Parzellen	191
4.2 Bei überbauten Parzellen	191
5. Die Zuweisung einer Parzelle zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als Nichteinzonung	192
5.1 Die grundsätzliche Vermutung der Entschädigungslosigkeit bei Nichteinzonungen	192
5.2 Die ausnahmsweise begründete Entschädigungspflicht	193
5.2.1 Die Realisierungswahrscheinlichkeit einer besseren Nutzung	194
5.2.2 Aspekte des Vertrauensschutzes	195
5.3 Die Frage nach der alternativen Zonenzuteilung einer der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Parzelle	197
6. Die Zuweisung einer Parzelle zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als Auszonung	198
III. Die Zuweisung von Nichtbauland in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	199

§ 4 Die Übernahme des Eigentums der einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Parzellen

I. Der Zeitpunkt der Übernahme des Eigentums	200
II. Die Möglichkeiten eines Eigentumserwerbs	200
1. Der freihändige Erwerb	200
2. Die Landumlegung	201
3. Das gesetzliche Vorkaufsrecht	202
4. Das Heimschlagsrecht des betroffenen Grundeigentümers	203
5. Das Zugrecht des entschädigungspflichtigen Gemeinwesens	205
6. Die Enteignung	207

§ 5 Ausgewählte Fragen zu Entschädigungsaspekten infolge einer Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

I. Die Bemessung der Enteignungsentschädigung beim Erwerb von Bauland für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	208
1. Die Bemessung der Entschädigung für die materielle Enteignung	210
1.1 Der Bemessungszeitpunkt	210
1.2 Die Bemessung des Minderwerts der Parzelle	212
1.2.1 Der Baulandwert der Parzelle	212

1.2.1.1 Die hypothetische Zoneneinteilung aus der Retrospektive	212
1.2.1.2 Verkehrswert der Parzelle am Stichtag	212
1.2.2 Der Abzug des landwirtschaftlichen Restwerts der Parzelle	215
1.3 Die Berücksichtigung von Inkonvenienzen bei einer materiellen Enteignung	216
1.4 Die Verzinsung einer Entschädigung aus materieller Enteignung	217
1.4.1 Der grundsätzliche Anspruch auf Verzinsung	217
1.4.2 Der ausnahmsweise mögliche Wegfall des Zinsanspruchs	218
1.4.3 Der Beginn des Zinsenlaufs	218
1.4.3.1 Der Grundsatz	218
1.4.3.2 Die Ausnahme	219
1.4.3.3 Kritik an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Beginn des Zinsenlaufs	220
a) Die Begründung des Bundesgerichts	220
b) Kurze Darstellung der Kritikpunkte	220
c) Stellungnahme zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der an ihr geübten Kritik	221
1.4.4 Die Höhe des Zinssatzes	223
1.4.5 Keine Zusprechung von Zinseszinsen	224
2. Die Bemessung der Entschädigung aus formeller Enteignung, die der materiellen folgt	225
2.1 Der Bemessungszeitpunkt	225
2.2 Die Bestimmung des Restlandwerts im Übernahmezeitpunkt	226
2.2.1 Der Verkehrswert der Parzelle	226
2.2.2 Die alternative Entschädigung des subjektiven Schadens	228
2.2.3 Die Berücksichtigung eines Minderwerts und von Inkonvenienzen als Folge der formellen Enteignung	228
2.3 Die Verzinsung der Entschädigung für den Restlandwert	228
3. Die Bemessung der Enteignungsentschädigung bei sofortigem Vollzug der formellen Enteignung	228
4. Die Kritik an der bundesgerichtlichen Zweistufentheorie	229
4.1 Kurze Darstellung der Kritik an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung	229
4.2 Stellungnahme zu den Kritikpunkten	230
4.2.1 Die Problematik der Berücksichtigung der Verhältnisse im Übernahmezeitpunkt	231
4.2.1.1 Die notwendige Gleichbehandlung verschiedener eigentumsbeschränkender Planungsmassnahmen	231
4.2.1.2 Die zu vermeidende Ungleichbehandlung der von der Schaffung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betroffenen Eigentümer	233
4.2.2 Der Verlust der Baulandqualität nach der Zuweisung zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	233
4.2.3 Widersprüchliche Beurteilung der planerischen und der entschädigungsrechtlichen Folgen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen?	234

4.2.4 Die notwendige Information der Betroffenen	235
II. Die Bemessung der Enteignungsentschädigung beim Erwerb von Nicht- bauland	236
1. Ausdehnungsbegehren des Enteigneten und des Enteigners	236
2. Der Bemessungstichtag	236
3. Der Verkehrswert der Parzelle oder der subjektive Schaden	237
4. Die Berücksichtigung eines Minderwerts und von Inkonvenienzen	239
5. Die Berücksichtigung von Bodenpreissteigerungen	239
6. Die Berücksichtigung von Bauerwartungen	239
7. Der Erwerb von Land für öffentliche Bauwerke zum Preis von Nichtbau- land	240
III. Verjährung und Verwirkung eines Entschädigungsanspruchs infolge Fest- legung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	241
1. Die Verjährung eines Entschädigungsanspruchs aus materieller Enteignung	242
1.1 Die Dauer der Verjährungsfrist	242
1.2 Der Fristbeginn	242
1.3 Die Unterbrechung der Verjährungsfrist	243
2. Die Verwirkung eines Entschädigungsanspruchs aus materieller Enteignung	243
3. Die Problematik von kurzen Verjährungs- oder Verwirkungsfristen	244
IV. Der Verzicht auf die formelle Enteignung oder die eigentumsbeschrän- kende Massnahme	245
1. Der Verzicht auf eine formelle Enteignung in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	246
2. Die Aufhebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	246
2.1 Die sofortige Aufhebung einer Zone für öffentliche Bauten und Anla- gen nach Bejahung einer Entschädigungspflicht, um sich von dieser zu befreien	247
2.2 Die nachträgliche Aufhebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	248
2.2.1 Bei bereits ausbezahlter Entschädigung für die materielle Enteignung	248
2.2.2 Bei Fehlen eines Entschädigungsgesuchs wegen materieller Enteignung bis zur nachträglichen Aufhebung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	249
2.2.3 Vorbehalt der entschädigungslos zu duldenden vorübergehen- den Eigentumsbeschränkungen	251
3. Die nachträgliche erhebliche Milderung der Eigentumsbeschränkung	251
V. Das Rückforderungsrecht	252
1. Die gesetzlichen Grundlagen des Rückforderungsrechts	252
2. Ausgewählte Einzelfragen	252
2.1 Die Enteignung einer Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als eine "andere vorsorgliche Enteignung" gemäss § 69 Abs. 1 lit. b EntG LU	252
2.2 Die dem Enteignungszweck entsprechende Verwendung der Parzelle	254
2.3 Die Verwendung für einen anderweitigen öffentlichen Zweck	255

ÜBERSICHT ÜBER DIE IN BEZUG AUF EINE ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN RELEVANTEN KANTONALEN REGELUNGEN	256
SACHREGISTER	266