

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 10 (1953)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Die Rechtsgrundlagen der kantonalen Bauplanung und ihre praktische Anwendung im besondern  
**Autor:** Hofstetter, Max  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-781767>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Stadt kommend, durch Grünanlagen auf Betondecken nach dem, einen Stock tieferen Bahnhof. Oder es wird zum Beispiel die ganze Princesstreet, die heute einen absolut unmöglichen Verkehr aufweist, einfach zweistöckig gebaut. Da die Strasse an sehr steilem Hang liegt, wird die überdeckte Strasse wie eine Galerie von der Talseite her belichtet.

#### *Glasgow, Manchester*

In diesen Städten habe ich nur die neuen Quartiere für Ausgebombte besichtigt, die mit den ewig gleichen zweistöckigen Häusern übersät sind. Immer wieder hygienisch einwandfrei — kubisch und gestalterisch langweilig.

England hat sich eine Aufgabe gestellt, wie sie vielleicht in der Geschichte einzig dasteht. Mit beinahe leidenschaftlicher Gründlichkeit wird das

ganze Land neu geplant. Alte Städte ändern ihr Gesicht von Grund auf; neue Städte entstehen auf freier Landschaft. Jedes Dorf und jedes Tal wird nach planerischen Gesichtspunkten untersucht und in eine Gesamtkonzeption eingebaut. In ihrer schlichten und ruhigen Art arbeiten die englischen Planer am grossen Werk. Der Laie in England merkt kaum, was man plant und was geschieht. Im Ausland wissen einige Fachleute von dieser stillen, friedlichen Revolution. Ja, es ist gegenwärtig in England Revolution — man hat mit dem traditionellen planlosen Chaos gebrochen.

Jeder Neuerung und jedem grossen Werk haften Fehler an. Auch die Planung in England ist nicht frei davon. Aber ich glaube, diese Fehler sind absolut unwesentlich, gemessen am Wert und der Grösse der Aufgabe.

Fürsprech Dr. Max Hofstetter,  
Departementssekretär, Luzern

## Die Rechtsgrundlagen der kantonalen Bauplanung und ihre praktische Anwendung im besondern<sup>1)</sup>

Bei der herrschenden Vielfalt und unterschiedlichen Qualität der kantonalen Gesetzgebungen auf dem Gebiete des Baurechtes mag es dem Kenner der Verhältnisse schwierig und gewagt erscheinen, über die Rechtsgrundlagen der kantonalen Bauplanung und deren praktische Anwendung ein allgemein gültiges Bild vermitteln zu wollen. Fünf Kantone (Uri, Appenzell AR, Appenzell IR, Thurgau und St. Gallen) besitzen bis heute noch kein kantonales Baugesetz und behelfen sich mit dem kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB und mit eventuell gestützt darauf erlassenen Gemeindebauordnungen. Wenn wir vom aargauischen Gesetz über den Strassen-, Wasser- und Hochbau vom Jahre 1859 absehen, so hat Nidwalden im Jahre 1874 das heute älteste eigentliche Baugesetz geschaffen. Das der Zeit nach jüngste Baugesetz besitzt Glarus, das mit dem Landsgemeindebeschluss von 3. Mai 1952 in Kraft getreten ist. Das dem Geiste nach jüngste und modernste kantonale Baugesetz ist dasjenige des Kantons Zug. Es datiert vom 31. März 1952 und soll am 1. Januar 1953, zusammen mit dem Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, in Kraft treten. Weil im zugerischen Baugesetz die Eingriffe in das Privateigentum sehr weit gehen, mussten für den Fall des Vorliegens ausserordentlicher Verhältnisse, in einer allgemein formulierten Klausel, Ausnahmen von den Vorschriften des Gesetzes und der Ausführungserlasse vorgesehen werden. Damit besteht die Gefahr der Auflösung des Baurechtes in Einzelverfügungen, die in Hinsicht auf einzelne Personen und Objekte getroffen

werden und daher den Keim der Willkür in sich tragen. Vom Haus- und Grundeigentümerverband Zug ist dagegen das Referendum ergriffen worden, so, dass bei dessen Zustandekommen (Ablauf der Referendumsfrist 30. Mai 1952) dahingestellt bleibt, ob es in der heutigen Form die Volksabstimmung passieren wird<sup>2)</sup>. Zu dieser zeitlich und qualitativ bedingten Verschiedenartigkeit der Gesetzgebung der Kantone kommt als weitere Schwierigkeit das Fehlen von einheitlichen technischen Grundlagen und Begriffen hinzu, auf welche die Gesetzgebung hätte aufgebaut werden können. Das Schaffen von einheitlichen technischen Grundlagen muss auch heute noch als unerfülltes Postulat für eine rechtlich wirksamere Fundierung der Bauplanung betrachtet werden. Zur technischen Vollkommenheit und rechtlichen Wirksamkeit gehört ferner noch die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Massnahmen, damit die Bauplanung als ordnendes Instrument der Entwicklung überhaupt realisiert werden kann. Dabei lässt sich feststellen, dass Technik, Recht und Oekonomie in der Bauplanung mannigfache Berührungspunkte zu einander haben und sich irgendwie gegenseitig bedingen. So wird insbesondere, was wirtschaftlich untragbar, sich vielfach auch technisch und rechtlich als unhaltbar erweisen und insbesondere auch gegen die Eigentumsgarantie verstossen.

Trotz der herrschenden Mannigfaltigkeit in den gesetzgeberischen Lösungen der Kantone lassen sich gewisse gemeinsame und allgemein gültige Rechtsgrundlagen und Rechtsinstitute erkennen und herauskristallisieren, die in jeder Bauplanung praktisch zur Anwendung kommen. Nach kurzer Umschreibung des Begriffes und Inhaltes des Baurechtes und der Bauplanung, werden wir die verschiedenen kantonalen Erlasse als Rechtsgrundlagen der Planung im allgemeinen, dann die Rechtsgrundlagen der Planung (wie Bebauungsplan und Baureglement) im besondern und abschliessend das

<sup>1)</sup> Nach einem Referat, gehalten am 24. Mai 1952 im Rahmen der Schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen.

<sup>2)</sup> In der Volksabstimmung vom 2./3. August 1952 ist das Baugesetz bei einer Stimmbeteiligung von 35 % mit 2971 Nein gegen 775 Ja verworfen worden.

Verhältnis der Planung zur Eigentumsgarantie behandeln.

### *I. Begriff und Inhalt des Baurechtes und der Bauplanung*

Die Gesamtheit der Rechtssätze privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Natur, die sich mit irgendwelchen Bauten, seien es Hochbauten (wie Wohnhäuser, gewerbliche, industrielle oder landwirtschaftliche Bauten), oder seien es Tiefbauten (wie Strassen und Brücken, Geleiseanlagen, Tunnels, Flugfelder, Wasserbauten oder Leitungsanlagen aller Art) befassen, wird das *Baurecht* genannt<sup>3</sup>. Hierbei liegt der Bedeutung nach das Schwergewicht auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes. Hingegen ist es für den Planer auch nützlich, die privatrechtlichen Rechtssätze des Baurechtes zu kennen, denn die mit der Planung beabsichtigte öffentlichrechtliche Ordnung der Bebauung kann die Wirksamkeit des bundesrechtlich normierten Privatrechtes nicht illusorisch machen. Wer sich über diesen Fragenkomplex näher informieren will, sei auf meine Ausführungen vom Jahre 1944 im 4. Band der Veröffentlichungen der Schweiz. Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen über «Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden» verwiesen.

Unter *Bauplanung* versteht man die auf eine geordnete Bebauung des Bodens hinzielende Tätigkeit technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Natur. Da Bebauungsvorschriften zum mindesten einen indirekten Einfluss auf die Nutzung von Grund und Boden ausüben, so haben sich die Planer mit dem privatrechtlichen Eigentum auseinander zu setzen, d. h. mit dem Recht des Eigentümers, seine Sache nach Belieben zu verwenden und somit auf seinem Boden nach eigenem Gutdünken eine Baute errichten zu können. Während im ZGB die Beziehungen der gleich geordneten Rechtssubjekte, also der privaten Grundeigentümer zueinander, geordnet werden, sind die Beziehungen der übergeordneten zu den untergeordneten Rechtssubjekten, also des Staates und der Gemeinden zu den Bürgern, durch das öffentliche Recht beherrscht. In Theorie und Praxis gilt als allgemein anerkannt, dass die Grenzen der privatrechtlichen Eigentumsbefugnis durch das öffentliche Recht bestimmt werden, wobei lediglich über den Verlauf dieser Grenzen verschiedene Auffassungen bestehen.

Wer über die Rechtsgrundlagen der Bauplanung orientiert sein will, muss daher vor allem das einschlägige öffentliche Recht kennen. Dieses für die Bauplanung massgebende öffentliche Recht setzt sich derzeit aus den kantonalen Expropriations-, Wasserrechts-, Strassen- und Baugesetzen zusammen. Als weitere Rechtsgrundlage privatrechtlicher Natur kommen noch die kantonalen Einführungsgesetze zum ZGB hinzu.

<sup>3</sup> Ueber die Gliederung des Baurechtes siehe meine Ausführungen in Bd. 4 der Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, S. 139.

### *II. Die Rechtsgrundlagen der Bauplanung im allgemeinen*

1. *Die Einführungsgesetze zum Zivilgesetzbuch.* Auch diese Gesetze enthalten Vorschriften über die Beschränkung des Grundeigentums. So legen sie die Abstände gegenüber dem Nachbareigentum bei Bauten und Grabungen fest. Sie räumen dem Regierungsrat und den Gemeinden die Kompetenz ein, auf dem Verordnungswege zum Schutze und zur Erhaltung von historischen und Kunstdenkmälern, Altertümern, Naturdenkmälern, zur Sicherung der Landschaften, Ortschaftsbilder und Aussichtspunkte vor Verunstaltung, die nötigen Verfügungen zu treffen. Diese Bestimmungen über Abstände bei Bauten und Grabungen sind wie diejenigen des ZGB rein privatrechtlicher Natur und können durch freie Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümern auch gegen die Absichten der Behörden abgeändert werden. Die auf dem Verordnungswege erlassenen Eigentumsbeschränkungen im Sinne des Heimatschutzes sind öffentlichrechtlicher und daher zwingender Natur und können durch Vereinbarung unter den beteiligten Grundeigentümern nicht abgeändert werden. So hat z. B. der Kanton Aargau, neben dem Nachbarrecht und den Vorschriften betreffend Heimatschutz in der Hauptsache sein ganzes Baurecht im EG zum ZGB und in der Vollziehungsverordnung zu den §§ 103—116 des EG zum ZGB über Bauvorschriften der Gemeinden geregelt, währenddem das sogenannte Baugesetz lediglich Vorschriften über die Breite, die Steigungs- und Böschungsverhältnisse der Strassen und über die Strassenabstände der Gebäude enthält. Diese im Zusammenhange mit der Einführung des ZGB erlassenen Bauvorschriften stellen zwingendes öffentliches Recht dar und können, im Gegensatz zu den sonst üblichen Grenzabstandsvorschriften dispositiver Natur in andern kantonalen Einführungsgesetzen, nicht durch Vereinbarung abgeändert werden.

2. *Die Expropriationsgesetze* regeln die Expropriationsfälle, soweit sie nicht vereinzelt auch noch in andern Gesetzen aufgezählt werden. Sie geben uns darüber Auskunft, in welchen Fällen und unter welchen Voraussetzungen ein Grundeigentümer zwangsweise dazu verhalten werden kann, von seinem Grund und Boden und seinen Gebäulichkeiten etwas an den Staat oder die Gemeinde abzutreten.

3. *Die Gesetze über Wasserrechte* können als indirekte Rechtsgrundlagen für die Bauplanung bezeichnet werden. Weil den meisten Kantonen das Eigentum an der überwiegenden Mehrzahl der ober- und unterirdischen Gewässer zusteht, können sie ihren starken Einfluss auf das Kanalisationswesen ausüben. Die Einleitung von verunreinigtem Wasser in öffentliche Gewässer ist nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde zulässig. Der Art und Weise der Abwasserbeseitigung kommt beim Bauen eine verhältnismässig grosse Bedeutung zu. Die Wasserrechtsgesetze oder die gestützt darauf erlassenen Verordnungen enthalten vielerorts auch Vorschriften über die Art und Weise der Bildung von öffentlichrechtlichen Kanalisations- und Klärgrubengenossenschaften, die eine wichtige organisatorische Voraussetzung

für die hygienisch und sanitär einwandfreie Entwässerung des Baugebietes darstellen.

4. Die Gesetze betreffend das Strassenwesen. Soweit sich die Strassengesetze mit der Nutzung von Grund und Boden befassen, regeln sie in der Hauptsache das Verhältnis einer Baute zum öffentlichen Verkehrsweg. Sie umschreiben in verbindlicher Weise die verschiedenen Strassenkategorien und zeigen insbesondere auf, unter welchen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen einer Verkehrsverbindung der Charakter einer Kantons- (Land-), Gemeinde- oder Güterstrasse (Quartierstrasse) zukommt.

5. Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Bauplanung bilden bei der Mehrzahl der Kantone die kantonalen Baugesetze. Die kantonalen Baugesetze enthalten insbesondere zwei Rechtsinstitute, die als Instrumente der Bauplanung von besonderer Bedeutung sind, es sind dies der Bebauungsplan und das Baureglement (Bauordnung), verbunden mit einem Zonenplan.

### III. Die Rechtsgrundlagen der Bauplanung im besondern

#### 1. Der Bebauungsplan

Wenn wir nach dem Begriff des Bebauungsplanes fragen, so müssen wir vorab feststellen, dass bei der Aufstellung einer Definition nicht von einem in der gesetzgeberischen Praxis allgemein anerkannten Begriffe ausgegangen werden kann. Diese Feststellung hat insofern nichts Besonderes an sich, als sie nur die Tatsache bestätigt, dass es in der Schweiz überhaupt kein allgemein gültiges Verwaltungsrecht gibt. Das allgemeine Verwaltungsrecht ist zu einem grossen Teil das Recht der Wissenschaft und der Praxis, auf deren allgemeine Grundsätze wir zurückgreifen müssen, wenn das positive Verwaltungsrecht sich über eine Materie ausschweigt oder sie ungenügend regelt. Die gesetzliche Regelung des Institutes des Bebauungsplanes weist von Kanton zu Kanton Modifikationen auf und ein allgemeiner Begriff des Bebauungsplanes hat sich bis heute noch nicht herausgebildet. Damit alle die praktisch vorkommenden Gebilde erfasst werden, die als Bebauungspläne anzusprechen sind, soll ihm hier eine möglichst weite Fassung gegeben werden.

Unter einem Bebauungsplan versteht man einen aus graphischen Darstellungen bestehenden Plan, der für die geordnete Regelung der Ueberbauung eines bestimmten Gebietes öffentlichrechtlich verbindliche Normen enthält, mit dem Zwecke, das bei der Ueberbauung zu Tage tretende öffentliche Interesse wahrzunehmen.

Was die rechtlichen Wirkungen eines Bebauungsplanes anbetrifft, so resultiert für die Gemeinwesen aus den Anordnungen des Bebauungsplanes die Befugnis und die Pflicht, bei eintretendem Bedürfnis die geplanten Anlagen in der durch die Plannormen bestimmten Lage, Richtung und Dimension herzustellen. Gegenüber den im Plangebiet befindlichen Grundstückseigentümern äussern sich die Wirkungen des Bebauungsplanes in einer mehr oder weniger intensiven Beschränkung ihrer pri-

vatrechtlichen Baufreiheit, so durch das Verbot, bauliche Vorkehren zu treffen, die der Ausführung der geplanten Anlagen hinderlich sind. In den meisten Baugesetzen wird noch besonders erwähnt, dass mit der Genehmigung des Bebauungsplanes die Gemeinde ohne weiteres das Enteignungsrecht für die Verwirklichung der Plannormen erhält. Vermittels des Bebauungsplanes wahrt sich also die Gemeinde die Entscheidung über die Art und Weise der zukünftigen Gestaltung und den Ausbau ihres Gebietes und reserviert sich zum voraus entschädigungslos die zur Durchführung ihrer öffentlichen Aufgaben nötigen Bodenflächen. Dabei ist allerdings nur die Tatsache der vorläufigen Reservierung entschädigungslos, währenddem im Zeitpunkte des Bedürfnisses, der von der Gemeinde bestimmt wird, die Entschädigung für die Landübernahme nötigenfalls nach Expropriationsrecht zu bestimmen ist.

Bezüglich Inhalt und Umfang eines Bebauungsplanes gelten die in den Baugesetzen enthaltenen positivrechtlichen Bestimmungen. Darnach enthalten die Bebauungspläne im allgemeinen die in einem ganz bestimmt abgegrenzten Gebiet vorgesehenen Strassen, Plätze, Bau- und Niveaulinien, den bebaubaren Grund und die Art der Bebauung, sowie die Hauptentwässerungsanlagen. Dabei sind unter «Strassen und Plätze» die für die richtige Erschliessung des Baugebietes von der Bebauung notwendig freizuhaltenden Verkehrsflächen, unter «bebaubarem Grund», das von den Strassen und Plätzen nicht beanspruchte Terrain und unter «Art der Bebauung» die Angabe, ob offene, geschlossene oder gruppenweise geschlossene Bauweise zur Anwendung gelangt, zu verstehen. Die Funktion der Baulinien besteht in der Beschränkung der Bebaubarkeit des Baulandes gegen Strassen, Wege und Plätze hin.

Aus diesem in den Gesetzen abschliessend umschriebenen Inhalte und Umfange des Bebauungsplanes geht hervor, dass das heute in der Mehrzahl der Kantone bestehende Institut des Bebauungsplanes in erster Linie verkehrspolizeilichen Zwecken dient. Er soll die künftigen Hauptverkehrslinien, Strassenzüge und Verkehrsplätze bestimmen, wie sie im Interesse des öffentlichen Verkehrs verlangt werden müssen. Hierbei handelt es sich um solche Strassen, die entweder die Gemeinde mit einer benachbarten verbinden und die demgemäss auch unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Verhältnisse und Bedürfnisse zu projektieren sind, oder es betrifft dies Kommunikationen, die zur Aufnahme des Lokalverkehrs zwischen den einzelnen Teilen einer Gemeinde bestimmt sind. Verkehrsplätze werden vor allem da vorgesehen werden müssen, wo innerorts mehrere Strassen zusammentreffen. Speziell wird in der Nähe öffentlicher Gebäude mit starkem Verkehr, wie Bahnhöfen, Postgebäuden, Rathäusern, Theatern usw. genügend Verkehrsraum gewahrt werden müssen und das für die spätere Anlage von Parkplätzen nötige Land reserviert bleiben.

Der Inhalt der Bebauungspläne, d. h. die Möglichkeiten einer entschädigungslosen Landreservierung für eine künftige Landenteignung sind in den



Gesetzen abschliessend aufgezählt, wobei neuere Baugesetze, wie Solothurn und Zug, diesen Inhalt mit Elementen erweitert haben, die in den meisten andern Baugesetzen erst zur Regelung in den Gemeindebauordnungen oder Baureglementen vorgesehen sind. Für alle Baugesetze steht aber eindeutig fest, dass eine Ausdehnung des abschliessend aufgezählten Inhaltes nur durch eine Gesetzesrevision und nicht durch eine blosse Gesetzesinterpretation erfolgen kann. Um für Schulhäuser, Sportplätze, Flugplätze, Kirchen, Friedhöfe usw. auf dem Wege über den Bebauungsplan eine künftige Entzision durch ein entschädigungsloses Bauverbot vorzubereiten, fehlen in den Baugesetzen bis heute die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen. Ob dann, wenn im Zuge einer Gesetzesrevision für solche geplanten Anlagen und Werke das Bauverbot ebenfalls gesetzlich vorgesehen würde, keine Entschädigungspflicht besteht, ist kontrovers. Bis heute steht lediglich eindeutig fest, dass die bundesgerichtliche Praxis für künftige Strassen (mit Einschluss der Trottoire und Fahrradwege) und Plätze das entschädigungslose Bauverbot zulässt (vgl. BGE betr. Autostrassenprojekt Luzern - Olten vom 21. Febr. 1951)<sup>4</sup>. Für andere Anlagen, die ausserhalb der Verkehrswege gelegen sind, könnte meines Erachtens die Entschädigungspflicht auch durch Gesetz nicht wegbedungen werden, ohne dass gegen die Eigentums-garantie verstossen würde. Dabei sind auch Flugplätze und grössere Parkplätze für Autos, die nicht lediglich als Ausbuchtungen von Strassen und Plätzen zu betrachten sind, nicht zu den schlechthin als entschädigungslos zu reservierenden Verkehrsanlagen zu zählen. Solothurn lässt die Aufnahme solcher Plätze für künftige öffentliche Anlagen lediglich im Sinne eines Programmes und ohne Abtretungspflicht zu und der Baubann tritt nicht ein. Es handelt sich um einen gemischen Bebauungsplan, der aus bebauungsplanlichen und richtplanlichen Elementen zusammengesetzt ist und aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zur Nachahmung empfohlen werden kann. Zug hat dafür das Institut des Richtplanes geschaffen, der in genereller Weise die anzustrebende Entwicklung der bestehenden und zukünftigen Baugebiete und die Gestaltung der Verkehrswege darstellen soll und weder Verpflichtungen der Gemeinde nach sich zieht, noch die Grundeigentümer in ihren Rechten beschränkt. Das zürcherische Baugesetz kennt noch den sogenannten Grundplan, der die bestehenden Verhältnisse wiedergibt und in den andern Baugesetzen kein selbständiges Dasein fristet, weil er einen Bestandteil des Bebauungsplanes bildet. Ferner kennt es den sogenannten Gesamtplan, in welchem für die Gebiete verschiedener Gemeinden das Verkehrsstrassennetz, die Grundlagen für die Wasserversorgung und für die Ableitung der Abwasser, die für öffentliche Anlagen erforderlichen Gebiete, die Industriegebiete, die land- und forstwirtschaftlich benützten Gebiete und die Wohngebiete enthalten sind. Die Bebau-

ungspläne der Gemeinden haben sich diesem Gesamtplan anzupassen. Es handelt sich bei diesen Bebauungsplänen um kommunale Vorschriften, deren materieller Inhalt weitgehend durch eine kantonale Behörde bestimmt wird. Dieser Gesamtplan als Richtplan schafft eine gewisse Rechtslage, die darauf basierenden Bebauungspläne schaffen Rechts-sätze oder verfügungsweise Anordnungen. Es ginge über den Rahmen der vorliegenden Abhandlung hinaus, sich mit diesem interessanten problematischen Plangebilde in seinen Konsequenzen näher zu befassen. Zug kennt noch als Vorstufe des Bebauungsplanes den sogenannten Inventarplan, der neben den bestehenden Verkehrswegen die gegenwärtige Art und Weise der Nutzung des Bodens darzustellen hat.

Neben den verkehrspolizeilichen Zwecken hat der Bebauungsplan auch die Zwecke der Feuerpolizei und der öffentlichen Gesundheitspflege zu fördern, den Anordnungen der Aesthetik Genüge zu leisten und vor allem auch volkswirtschaftliche Aufgaben zu übernehmen. Trotz dieser vielseitigen Interessenwahrung ist der Bebauungsplan für sich allein nicht imstande, den Städten und Ortschaften eine in allen Teilen befriedigende bauliche Entwicklung zu sichern<sup>5</sup>. In den Bebauungsplänen findet nur der Grundriss, nach dem die Ueberbauung über ein bestimmtes Gebiet vorzunehmen ist, seine allgemein rechtsverbindliche Gestalt. Die bauliche Wohlgestaltung eines Gebietes hängt nun aber in hohem Masse vom Erlasse weiterer, die Baufreiheit noch mehr einengender Normen ab, die in Form des Baureglementes (Bauordnung) verbunden mit einem Zonenplane, erlassen werden. So sind in einigen Baugesetzen die Gemeinden ermächtigt, weitere, den Bebauungsplan ergänzende Vorschriften aufzustellen, so insbesondere betreffend Gebäudehöhen und Ausscheidung von Wohn- und Industriegebieten (wo diese nicht bereits Bestandteile eines Bebauungsplanes bilden können), ferner betreffend Grenzregulierungen, Baulandumlegungen, Ausnützungsziffern und eventuell zu schaffenden Grün-, Forst- und Landwirtschaftszonen.

## 2. Das Baureglement und der Zonenplan.

Mit dieser vorerwähnten Aufzählung in den Gesetzen sind zugleich *Begriff, Inhalt und Umfang des Baureglementes* und des Zonenplanes umschrieben. Der *Begriff des Zonenplanes* muss noch dahingehend präzisiert werden, dass er eine graphische Darstellung einzelner zusammenhängender Grundstücke ist, die bestimmten im Baureglement umschriebenen gleichlautenden Baubeschränkungen unterliegen. Die *Industriezone* ist für industrielle Anlagen und grössere Gewerbebetriebe bestimmt, Wohngebäude sind in dieser Zone verboten. Zugelassen werden nur Wohnungen für Arbeitgeber und Arbeitnehmer, die im Interesse des Betriebes in unmittelbarer Nähe wohnen müssen. Die *Grünzone* umfasst das Land für öffentliche Anlagen für Erholung, Spiel und

<sup>4</sup> Vgl. nicht veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes vom 21. Februar 1951 i. S. K. und M. gegen Regierungsrat des Kantons Luzern in NZZ Nr. 599, vom 14. März 1951, Blatt 3 und «Vaterland» Nr. 61, vom 13. März 1951, Blatt 3.

<sup>5</sup> Siehe meine Ausführungen «Soziale und bauwirtschaftliche Probleme des Wohn- und Siedlungsbaues in Zbl. 1951/425 ff.

Sport, land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebiete, die zum Schutze von Wohnungen dienen, sowie eigentliche Landschaftsschutzgebiete. In den Grünzonen dürfen keine neuen Bauten errichtet werden, die mit dem Zweck der Grünzone nicht im Einklang stehen. Durch die *Baulandumlegung* wird eine Zusammenlegung und Neuaufteilung einer bestimmten Anzahl von Grundstücken vorgenommen, wobei die alten Eigentumsgrenzen aufgehoben, alle Parzellen zu einer einheitlichen Masse vereinigt und sodann nach vorausgegangener Ausscheidung der öffentlichen Verkehrsflächen wieder Einzelgrundstücke nach einem gewissen Verhältnis ausgeschieden werden. Das alte Grundstück wird durch ein günstiger gestaltetes neues Grundstück ersetzt. Vor der Umlegung besteht Einzeleigentum, nach Aufhebung der Grenzen ist Miteigentum nach bestimmten Anteilen anzunehmen und nach vorgenommener Neueinteilung und Zuteilung besteht wieder Einzeleigentum am Grundstück. Die *Ausnützungsziffer* schreibt das quantitative Verhältnis des überbauten zum unüberbauten Teil des Grundstückes vor. Dieses Verhältnis darf nicht überschritten, wohl aber unterschritten werden. Durch die Ausnützungsziffer wird die maximale bauliche Ausnützung, nicht aber die Ausnützung schlechthin vorgeschrieben.

Beim Baureglement und dem damit verbundenen Zonenplan als integrierender Bestandteil liegt somit der Schwerpunkt der bis heute noch nicht restlos gelösten und vielleicht nie restlos zu lösenden Probleme der modernen Bau- und Nutzungsplanung. Der Gesetzgeber hat mit der Lösung dieser nicht leichten Aufgaben die Gemeinden betreut, unter Genehmigungsvorbehalt durch den Regierungsrat, im Kanton Aargau z. B. auch noch unter Genehmigungsvorbehalt des Grossen Rates. Besondere Bestimmungen über Normalbaureglemente haben z. B. Solothurn und Basellandschaft, auf die ich hier nicht eintreten kann, erlassen. Basellandschaft kennt überdies noch das Normal-Zonenreglement, das die Aufzählung der Zonen und ihre farbliche Darstellung, die Bebauungsziffer, die Grünflächen und die Forst- und Landwirtschaftszone enthält.

Was die Intensität des Eingriffes bei der Ausscheidung von Gewerbe- und Wohnzonen anbetrifft (Bauverbot für gewerbliche Bauten in der Wohnzone und für Wohnbauten in der Gewerbezone) so ist dieser in der Regel nicht so gross, dass er einer materiellen Enteignung gleichkäme. Es darf ja gebaut werden, wenn auch unter einer bestimmten Zweckbestimmung. Eine reine Ausscheidung lässt sich schon aus praktischen Gründen nicht bewerkstelligen. Läden, Handwerkerateliers und Bureaugeschäfte, die keinen übermässigen Lärm verursachen, sollten schon aus Gründen der praktischen Vernunft nicht aus der Wohnzone ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für Wohnbauten für Angestellte mit weitgehender Präsenzpflcht oder anderweitiger Notwendigkeit, in der Gewerbe- oder Industriezone zu wohnen. Sehr fraglich ist es, ob ein solcher Zonenplan mit Zonenausscheidungen auf eine schon bestehende aber ihm widersprechende Nutzung angewendet werden kann. Der klassische Fall ist derjenige der bereits bestehenden Fabrik

in einer neuen Wohnzone, die auf Grund der Zonenvorschriften als zonenfremd erscheint, obwohl sie polizeilich oder nachbarrechtlich nicht beanstandet werden kann. Allein gestützt auf die Tatsache, dass ein Zonenplan vorliegt, kann dieser bereits bestehende Betrieb nicht zu einer Verlegung oder Schliessung gezwungen werden. Eine rückwirkende Kraft dieser Zonenpläne ist abzulehnen. Die bestehenden planwidrigen Bauten dürfen unterhalten werden. Fraglich ist, ob sie wesentlich erweitert werden dürfen. Damit sind wir bei der Frage nach dem Verhältnis der Bauplanung zur Eigentumsgarantie angelangt. Die Beantwortung der umstrittenen Frage, ob es sich bei den Rechtsinstituten des Bauplanung und Baureglementes um Akte der Rechtssetzung oder Rechtsanwendung handelt, hängt davon ab, ob es sich mehr um generell abstrakte oder konkrete Anordnungen einer administrativen Behörde oder Körperschaft handelt, die über ein enges oder weiter begrenztes Gebiet erlassen werden. Für das luzernische Recht muss der öffentliche Bauplan mehr als ein Akt der Rechtsanwendung und das Baureglement (verbunden mit einem Zonenplan) als ein Akt der Rechtssetzung bezeichnet werden.

#### IV. Bauplanung und Eigentumsgarantie

Der Eigentümer kann über seine Sache innert den Schranken der Rechtsordnung nach Belieben verfügen. Zu dieser beliebigen Verfügungsbefugnis gehört beim Grundeigentum auch das Bauen. Durch die Eigentumsgarantie der Kantonsverfassung wird das Privateigentum gegenüber dem Staate und der Gemeinde geschützt. Dieser Garantieschutz gegen Eingriffe des Gemeinwesens umfasst auch die Befugnis des Eigentümers, Bauten zu erstellen, die sogenannte *Baufreiheit*. Wie der Eigentümer innert den Schranken der Rechtsordnung über sein Eigentum beliebig verfügen kann, so kann er auch von seiner Baufreiheit innert den Schranken dieser Rechtsordnung beliebig Gebrauch machen. Diese Schranken der Rechtsordnung sind die gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher Natur. Diese gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bestimmen den Inhalt des Eigentums. Die Eigentumsgarantie der Kantonsverfassung geht nun so weit, als der Inhalt des Eigentums, wie er aus der Rechtsordnung hervorgeht. Gegenüber den Eingriffen von Staat und Gemeinden ist also das Privateigentum nur mit dem Inhalt geschützt, den es nach der jeweils geltenden Rechtsordnung hat. Der Inhalt des Eigentums kann durch Einführung neuer privatrechtlicher oder öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen, insbesondere mit Hilfe des Baugesetzes und Baureglementes geändert werden.

Die Eigentumsgarantie wird gemäss bundesgerichtlicher Praxis durch die Einführung von öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen immer dann verletzt,

- a) wenn es an einer gesetzlichen Grundlage fehlt;
- b) wenn ein anerkanntes öffentliches Interesse fehlt;

c) wenn die Eigentumsbeschränkung einer materiellen Enteignung gleichkommt, ohne dass eine Entschädigung bezahlt wird.

Diese gesetzliche Grundlage, die nach der Eigentumsgarantie erforderlich ist, muss im kantonalen Rechte gegeben sein.

Eine solche *gesetzliche Grundlage* haben wir z. B. in § 71, Abs. 2 des luzernischen Baugesetzes, wo der verpflichtende Inhalt des Bebauungsplanes *abschliessend* aufgezählt ist und in § 84, wonach die Gemeinden ermächtigt werden, in Baureglementen weitere, den Bebauungsplan ergänzende Vorschriften, die also über den verpflichtenden Inhalt eines Bebauungsplanes hinausgehen, aufzustellen. In was diese Vorschriften eines Baureglementes bestehen können, ist anhand von Beispielen und nicht in abschliessender Weise aufgezählt. Die Gemeinden können also durch Erlass von Reglementen die gesetzlichen Grundlagen schaffen, um weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen einzuführen.

Damit diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aber nicht gegen die Eigentumsgarantie verstossen, haben sie eine zweite Voraussetzung zu erfüllen, sie müssen durch *das öffentliche Interesse* gedeckt sein. Als öffentliches Interesse genügt aber nicht irgendwelches wirkliche oder vermeintliche öffentliche Interesse, sondern nur ein von der Rechtsordnung eines freiheitlich-demokratischen Rechtsstaates anerkanntes öffentliches Interesse<sup>6</sup>. So kann z. B. ein angebliches öffentliches Interesse, das zur Aufhebung oder Aushöhlung des Privateigentums führen würde, niemals als öffentliches Interesse anerkannt werden, eben weil es gegen die Prinzipien des freiheitlich-demokratischen Staates verstossen würde.

Damit diese neu einzuführenden Eigentumsbeschränkungen nicht gegen die Eigentumsgarantie verstossen, haben sie noch eine dritte Erfordernis zu erfüllen. Sie müssen, falls sie so eingreifend sind, dass sie einer materiellen Enteignung gleichkommen, d. h. wenn sie das Eigentum seiner Substanz berauben, mit einer *Entschädigungspflicht* verbunden werden.

Das Bundesgericht hat in seiner Praxis den Begriff des *enteignungsähnlichen Tatbestandes* eingeführt. Darnach darf eine Grundeigentumsbeschränkung nur gegen Entschädigung auferlegt werden, sobald sie einen solchen Grad an Intensität erreicht, dass sie materiell einem Entzuge des Rechtes (Enteignung) gleichkommt. Das Bundesgericht hat jedoch selbst feststellen müssen, dass es kein einheitliches Kriterium gibt, um die gewöhnlichen entschädigungslosen Eigentumsbeschränkungen von denjenigen abzugrenzen, die mit einer Entschädigungspflicht verbunden sind. *Es kommt in erster Linie auf die Stärke des Eingriffes an, und es kann nur auf den einzelnen Fall abgestellt werden.* Die Praxis des Bundesgerichtes ist sich nicht immer ganz gleich geblieben oder vielleicht, besser gesagt, nicht immer gleich ausgelegt worden. In einem Entscheide aus dem Jahre 1939<sup>7</sup> hat es sich ernstlich

gefragt, ob das gänzliche Verbot einer bestimmten Art von Bauten einen derart starken Eingriff in den Bestand des Grundeigentums bilde, dass er selbst beim Vorhandensein einer gesetzlichen Grundlage nur gegen vollständige Entschädigung vorgenommen werden dürfe. Im Jahre 1941<sup>8</sup> hat es dann das Verbot der Erstellung von Weekendhäusern am Greifensee als blosse, nicht entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung bezeichnet. Nach diesem Entscheide liegt in der Regel ein enteignungsähnlicher Tatbestand nur dann vor, wenn:

- a) dem Eigentümer ein bereits ausgeübter oder wirtschaftlich verwerteter Gebrauch der Sache untersagt wird, oder
- b) das Verbot die Benützung der Sache in ausserordentlich hohem und empfindlichen Masse einschränkt *und* ausnahmsweise einen einzelnen oder nur einzelne wenige Eigentümer so hart trifft, dass die Opfer zugunsten der Allgemeinheit zu gross wären, wenn der Eigentümer keine Entschädigung erhielte.

Daraus hat die eine Gruppe von namhaften Rechtsgelehrten die allgemeine Folgerung gezogen, dass die mit der Ausscheidung von Grünflächen und Landwirtschaftszonen zwangsläufig verbundenen Grundeigentumsbeschränkungen dann entschädigungslos in Baureglementen vorgenommen werden können, wenn nur solche Gebiete ausgeschieden werden, die im Zeitpunkt der Ausscheidung noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, und wenn es sich um zusammenhängende, im Besitz einer Mehrzahl von Grundeigentümern liegende Gebiete handelt<sup>9</sup>.

Eine andere, ebenso nahnhaft Gruppe von Rechtsgelehrten hat aber darauf hingewiesen, dass jenes Bauverbot, am Ufer des Greifensees Weekendhäuschen zu erstellen, nur dem Schutze einer besonders schönen Landschaft diene und dass das Bundesgericht dieses Bauverbot nicht in jeder beliebigen Gegend, um der blossen Planung willen, geschützt hätte<sup>10 11</sup>. Die seither erlassenen weiteren grundsätzlichen Entscheide des Bundesgerichtes haben eher dieser letztgenannten Gruppe Recht gegeben. Die wichtigsten diesbezüglichen Bundes-

<sup>8</sup> Vgl. nicht veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes vom 18. Juli 1941 i. S. W. und Konsorten c. Gemeinde Maur und Regierungsrat des Kantons Zürich in Zbl. 1941/342, Zeitschrift «Strasse und Verkehr» 1942/Nr. 19, S. 45 und «Schweizer Baublatt» Nr. 63, vom 8. August 1941, S. 14 ff.

<sup>9</sup> Sigg, Zbl. 48/151; Sigg, Zeitschrift «Strasse und Verkehr» 1942, Nr. 24, S. 55 f.; Egger, Die Bauzonen der stadtzürcherischen Bauordnung von 1946, Diss., Zürich, S. 74; Liver, im Gutachten Huber über Rechtsfragen der Regional- und Ortsplanung, S. 16; Liver, Zeitschrift «Strasse und Verkehr» 1942, Nr. 24, S. 60; Béguin, Questions juridiques concernant le plan d'aménagement national et régional, bezeichnet Bauverbote auch für erschlossenen Boden als blosse, nicht enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung. Er lehnt eine Entschädigungspflicht ab, wenn eine Eigentumsbeschränkung nur den öffentlichen Interessen und nicht zugleich der Verwirklichung öffentlicher Staatsaufgaben dient (s. auch NZZ Nr. 1935, vom 4. Oktober 1947, Blatt 5).

<sup>10</sup> Huber, SIZ 41/316; Huber, Gutachten über Rechtsfragen der Regional- und Ortsplanung, S. 9, 18 u. 19; Wolfer, SIZ 43/232 u. 235.

<sup>11</sup> Eine dritte Gruppe nimmt eher eine Mittelstellung ein. So Buser, Zeitschrift «Plan» 1950, Nr. 3, S. 72 u. 74: «Land-

<sup>6</sup> Huber, nicht veröffentlichtes Gutachten Arosa II, S. 9/10.

<sup>7</sup> Vgl. nicht veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes vom 27. Oktober 1939 i. S. Sp. c. Baselland in Zbl. 1939/608.



gerichtsentscheide, die in letzter Zeit publiziert wurden, sind kurz die folgenden:

*BGE vom 29. April 1948*<sup>12</sup> i. S. Lips und Konsorten gegen Gemeinderat Uitikon und Regierungsrat des Kantons Zürich. Es erfolgte die Aufhebung eines Beschlusses betreffend Schaffung von Landwirtschaftszonen, der durch blosses Gesetzesinterpretation zustande gekommen ist. Es fehlte die Rechtsgrundlage. Die übrigen Voraussetzungen wurden nicht geprüft.

*BGE vom 29. November 1950*<sup>13</sup> i. S. Ennetbader Zonenverordnung. Der Beschluss des Regierungsrates des Kantons Aargau auf Abgrenzung der Bauzone entsprechend der Druckzone der Wasserversorgung wird aufgehoben, wegen unhaltbarer Auslegung des Gesetzes, Fehlen der Rechtsgrundlage und Verletzung der Eigentumsgarantie.

Keine grundsätzliche Bedeutung kommt dem viel zitierten *BGE vom 21. Juni 1950*<sup>14</sup> i. S. Beringer Zonenordnung zu, wo der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen geschützt wurde, als er die Inanspruchnahme von bisher rein landwirtschaftlich genutztem Gebiete in rein landwirtschaftlicher Umgebung, für die Errichtung einer Siedlungskolonie abwies. Das Bundesgericht hatte hier die für die Bauplanung wichtigen Fragen gar nicht zu prüfen, weil der Beschwerdeführer diese Fragen nicht berührt hatte, nämlich:

- a) ob die Gemeinde Beringen mit ihrem Bauverbot im Rahmen ihrer Ermächtigung geblieben ist und
- b) ob eine entschädigungslose materielle Enteignung vorliege.

Grundsätzliche Bedeutung kommt wiederum dem unlängst ergangenen *BGE vom 31. Oktober 1951*<sup>15</sup> i. S. Rosenberger gegen Stadtrat und Regierungsrat des Kantons Zürich zu, wo die Bestim-

wirtschaftszonen stehen mit der Eigentumsgarantie nicht im Widerspruch.» «Für alle unbefristeten Beschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist allgemein Entschädigung vorzusehen.» Vgl. auch Buser, Zbl. 47/63, wo die Beantwortung dieser Frage offen blieb. Ferner Reichlin, Rechtsfragen der Landesplanung, S. 329: «Für Bauland wird man ohne Schwierigkeit eine kurzfristige Bausperre... als nicht enteignungsähnliche Beschränkung qualifizieren.» «Wird aber ein Bauverbot auf längere Zeit erlassen... so wirkt es beim Eigentümer von Bauland ungefähr gleich wie eine Beschlagnahme, die regelmässig nur gegen Entschädigung zulässig ist.» Vgl. auch Referat Reichlin über «Fragen der Landesplanung», enthalten im Protokoll der 6. Vorstandssitzung der VLP vom 22. November 1947, S. 12: «a) Für Bauland wirkt eine kurzfristige Bausperre nicht enteignungsähnlich, wohl aber sind langfristige und dauernde Bauverbote enteignungsähnlich. b) Für Boden, der noch nicht als Bauland erschlossen ist, wirken nur dauernde Bauverbote enteignungsähnlich.»

<sup>12</sup> BGE 74 I 147 ff.

<sup>13</sup> BGE 76 I 329 ff. i. S. Rüesch gegen Gemeinde Ennetbaden und Regierungsrat des Kantons Aargau. Vgl. dazu auch Werder, Planung und Eigentumsgarantie, «Schweizer Baublatt» Nr. 48 vom 15. Juni 1951, S. 1 ff.

<sup>14</sup> Vgl. nicht veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes im «Schweizer Baublatt» Nr. 66 vom 18. August 1950, S. 28 b f. und in der Zeitschrift «Der schweizerische Hauseigentümer» Nr. 15 vom 1. August 1950, S. 110; ferner H. Meyer-Fröhlich in «Schweizerische Bauzeitung» Nr. 4 vom 27. Januar 1951, S. 39.

<sup>15</sup> BGE 77 I 211 ff.

mungen betreffend Schaffung einer Grünzone im Sinne eines Trenngürtels zwischen Stadtquartier Seebach und Landgemeinde Glattbrugg wegen Fehlens einer gesetzlichen Grundlage aufgehoben wurden<sup>16</sup>. Die Prüfung der Voraussetzungen des öffentlichen Interesses und der Entschädigungspflicht blieb dahingestellt, weil sie nicht näher überprüft werden mussten. Entsprechend dem im Sinne der Rechtsgleichheit hochzuhaltenden Prinzip der Entschädigung vorgenommene Schätzungen haben ergeben, dass die totale Entschädigungssumme für die flächenmässig bescheidenen Grünzonen in der Stadt Zürich auf ca. 60 Millionen Franken zu stehen kämen. Rechtswirksamkeit und Wirtschaftlichkeit scheinen hier gewisse gemeinsame Grenzen zu haben.

Abschliessend sei noch erwähnt, dass vom Bunde für die Anfertigung von Bebauungsplänen neustens wieder Subventionen gewährt werden<sup>17</sup>. Damit diese Regional- und Ortsplanungen subventioniert werden können, müssen sie auch generelle Studien umfassen:

- über die Wasserversorgung und Abwasserreinigungsanlagen, soweit diese unbefriedigend oder ergänzungsbedürftig sind;
- über das Durchgangsstrassennetz, wenn das Planungsgebiet davon betroffen wird.

Diesen Voraussetzungen für die Subventionswürdigkeit einer Bauplanung ist zu entnehmen, auf was heute aus praktischer Notwendigkeit heraus vor allem Gewicht zu legen ist, bevor wir Gefahr laufen, uns allzusehr im Grünen zu verlieren.

Zwischen der romanistischen Auffassung von der Ausdehnung des Grundeigentums usque ad coelum und usque ad inferos und dem Town and Country Planning Act, 1947 (Kodifikation des englischen Landesplanungsrechtes) der nicht nur auf eine Regelung der Bodennutzung, sondern auf eine ausgesprochene Wirtschaftslenkung hinzielt, ist noch ein weiter Raum für typisch schweizerische Lösungen vorhanden. Hoffen wir, es möge allorts ein Mass haltender vernünftiger Mittelweg gefunden und gegangen werden.

<sup>16</sup> Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat sich schon im Jahre 1947 auf den Standpunkt gestellt, dass sich ein Bebauungsplan auf den im Baugesetz abschliessend umschriebenen Inhalt zu beschränken hat. (Vgl. den vom Verfasser im Zbl. 1948/531 publizierten Entscheid Nr. 4271 vom 13. November 1947). In einem Entscheide aus dem Jahre 1950 stellt er fest, dass «Grünflächen» nicht verpflichtender Bestandteil eines Bebauungsplanes sind und nicht unter die dauernd noch vorübergehend entschädigungslosen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen fallen. Grünflächen unterstehen demnach der gleichen Regelung wie Parkanlagen, für die sofort das Enteignungsrecht nachgesucht werden muss, wobei das vom Bebauungsplanverfahren verschiedene Enteignungsverfahren zu beachten ist und schon der dem Grundeigentümer auferlegte Enteignungsbann (im Gegensatz zum Baubann) dem verursachten Schaden entsprechend eine Schadenersatzpflicht begründet. (Vgl. den vom Verfasser im Zbl. 1951/408 publizierten Entscheid Nr. 131 vom 16. Januar 1950.)

<sup>17</sup> BRB vom 24. Oktober 1949 betr. Massnahmen für die Vorbereitung für die Arbeitsbeschaffung. KS der Eidg. Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung vom 25. Februar 1950 betr. Anwendung des BRB vom 24. Oktober 1949. RRB Lu vom 20. April 1950 über die Subventionierung von Projektierungsarbeiten.