

Bausperre

Bei Nutzungsänderungsgesuchen, die keine oder kaum bauliche Veränderungen mit sich bringen, ist für das Verfügen von Bausperren Zurückhaltung angebracht.

Sachverhalt

Die Gemeinde O. ist daran, die Nutzungsplanung Siedlung zu revidieren. Sie beabsichtigt unter anderem, die Einrichtung von Sexgewerben in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnzonen zu verbieten. Als S. das Baugesuch einreicht, seinen Verkaufsladen in der Wohn- und Gewerbezone neu als Massagesalon zu nutzen, verfügt der Gemeinderat eine Bausperre. Die von S. dagegen erhobene Beschwerde heisst das Baudepartement gut und weist die Sache zurück an den Gemeinderat zur materiellen Behandlung des Baugesuchs.

Aus den Erwägungen

3. a)

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, kann die zuständige Behörde die Gesuche für die Bewilligung von Bauten in den von den neuen Plänen oder Vorschriften betroffenen Gebieten für die Dauer von höchstens 2 Jahren zurückstellen. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung von Plänen oder Vorschriften nicht erschweren (§ 30 BauG).

b)

(Bejahung einer ernsthaften Planungsabsicht)

c)

aa)

§ 30 BauG stellt eine Ermächtigungsnorm dar ("kann"), wobei der Entscheid, ob eine solche Massnahme getroffen werden soll, in das Ermessen der Behörde gestellt ist. Wenn die Revision einer Nutzungsplanung derart weit fortgeschritten ist, dass ein konkreter und gesicherter Massstab gewonnen worden ist, so kann dies nach der Praxis bedeuten, dass ein Gemeinderat zur Verhängung einer Bausperre gar verpflichtet ist, sofern die Verwirklichung der neuen Ordnung durch ein Bauvorhaben erschwert wird (AGVE 1980, S. 256 f.). Als Erschwerung der neuen Ordnung gilt nach der Praxis, wenn mit einem Bauvorhaben ein derart einschneidendes Präjudiz geschaffen wird, dass die vorgesehene Rechtsordnung generell fragwürdig wird. Es sollen Abweichungen verhindert werden, die für die Ausscheidung, Abgrenzung und Gestaltung der Zonierung im fraglichen Gebiet wesentlich sind (AGVE 1996, S. 314; 1988, S. 363). Nicht jeder noch so geringe Widerspruch zu einer vorgesehenen Neuordnung rechtfertigt eine Bausperre (vgl. Markus Siegrist, Die Bausperre unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, Aarau 1988, S. 123 f., mit Hinweisen).

bb)

(...) Bei Nutzungsänderungsgesuchen, die keine oder kaum bauliche Veränderungen mit sich bringen, ist beim Erlass von Bausperren Zurückhaltung angebracht (vgl. auch AGVE 1980, S. 273 f.). Wird durch eine allfällige Bewilligung derartiger Nutzungsänderungen später allenfalls ein rechtswidriger Zustand geschaffen, so ist eine Anpassung der Baubewilligung wesentlich leichter möglich, als wenn aufgrund einer Baubewilligung Investitionen getätigt werden, die Besitzstandsschutz (Investitionsschutz) geniessen. Die Gefahr, dass irreversible Zustände geschaffen werden, besteht in viel geringerem Mass. (...)

d)

aa)

(...)

bb)

Der Gemeinderat macht (...) „moralische, ethische und sittliche Gründe“ geltend. Damit sind schützenswerte öffentliche Interessen angesprochen. Sodann ist auch die Sicherung einer laufenden Nutzungsplanung und die Wahrung der Planungsfreiheit der Behörden im öffentlichen Interesse. Dagegen stehen die privaten Interessen des Beschwerdeführers, der sich dazu auf die Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 BV) beruft. Der Beschwerdeführer weist zu Recht darauf hin, dass es sich bei dem Institut der Bausperre um ein einschneidendes Mittel im Nutzungsplanungsverfahren handelt (Beschwerde, S. 5). Ausserdem ist im vorliegenden Fall die Wirtschaftsfreiheit tangiert (Art. 27 BV).

Zweifellos vermag der Gemeinderat O. gewichtige öffentliche Interessen ins Feld zu führen. In Berücksichtigung aller Umstände vermögen sie indes gegen die privaten Interessen des Beschwerdeführers nicht anzukommen. Der Gemeinderat O. hat sich überdies die Frage nach mildernden Massnahmen, welche die Planungsfreiheit der Behörden ebenfalls wahren könnten, offenbar nicht gestellt. Namentlich wäre etwa zu prüfen gewesen, ob das vorliegende Nutzungsänderungsgesuch nicht befristet auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bauordnung erteilt werden könnte.