

Quartierrichtplan

Die Gemeinden dürfen kommunale Richtpläne (Quartierpläne) als interne Arbeitspapiere einsetzen; diese sind nicht grundeigentümergebunden. So ist es unzulässig, für die Überbauung eines Gebiets das Vorliegen eines Richtplans zur Voraussetzung zu machen.

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

1.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Stadt Brugg (vom Grossen Rat genehmigt am 20. Juni 1972) befinden sich die Parzellen Nrn. 4099 und 4100 in der Wohnzone Hang (WH), 1. Etappe. Mit Beschluss des Einwohnerrates wurden die obgenannten Grundstücke, soweit sie nicht Wald darstellen, der Wohnzone W2 zugewiesen. § 23 BNO bestimmt hierzu was folgt:

§ 23 Zone W2, Nutzung

1. Die Zone W2, 2-geschossige Wohnzone, ist für Wohnbauten bestimmt. Läden, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

2. (...)

3. Am Bruggerberg oberhalb des Rebmoosweges (Kaserne bis Langmattstrasse) sind für Überbauungen Quartierrichtpläne erforderlich.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg hält unter dem Titel 2.3. Weitere Planungsinstrumente zum Quartierrichtplan folgendes fest:

§ 7 Quartierrichtpläne, Inhalt

1. Der Gemeinderat kann Quartierrichtpläne erlassen mit dem Zweck, die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern und die Erschliessung zu koordinieren.

2. Quartierrichtpläne

-geben darüber Aufschluss, wie Bauten auf einer Parzelle angeordnet werden können, so dass die Ausnützungsziffer erreicht wird;

-zeigen, wie die Erschliessung von benachbarten Parzellen koordiniert erfolgen kann, damit die Überbaubarkeit aller Parzellen gewährleistet ist;

-orientieren über die Grundsätze zum Ortsbild- und Landschaftsschutz. (...)

3.

a)

Die Stadt Brugg begründet die fragliche Bestimmung mit dem Anliegen, am Bruggerberg eine Koordinierung der Erschliessung mit anderen Zielsetzungen, wie insbesondere dem Landschaftsschutz, herbeizuführen. Zwar sei ein beträchtlicher Teil des Gebietes bereits überbaut, die herrschende Situation rechtfertige aber eine Planungspflicht. Der Quartierrichtplan erweise sich überdies als zulässiges und geeignetes Mittel, ansonsten dessen Streichung im Vorprüfungsbericht des Baudepartementes nicht bedauert worden wäre.

Der Beschwerdeführer macht demgegenüber im wesentlichen geltend, die zusätzliche Planungspflicht stelle für den betroffenen Grundeigentümer eine Eigentumsbeschränkung dar. Die aargauische Baugesetzgebung kenne den Begriff des Quartierrichtplanes nicht und der Einwohnerrat sei nicht berechtigt, ein neues Planungsinstrument einzuführen. Dieses sei überdies nicht näher umschrieben und entbehre damit der notwendigen Klarheit und Bestimmtheit. Soweit mit der Formulierung ein Sondernutzungsplan im Sinne von § 21 BauG gemeint sei, müsse ein wesentliches öffentliches Interesse an dessen Erlass bestehen. Der fragliche Hang sei heute bereits zu 90% überbaut und die restlichen Parzellen erschlossen, weshalb sich eine spezielle Gesamtplanung erübrige. Es genügen vorliegend die Regelbauvorschriften.

b)

Wie erwähnt erlassen die Gemeinden die erforderlichen Nutzungspläne (§ 13 BauG). Diese Planungspflicht umfasst nicht nur den Erlass allgemeiner Nutzungspläne, sondern auch denjenigen von Sondernutzungsplänen. Die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete wird somit durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sowie den entsprechenden Vorschriften sichergestellt (§ 16 BauG). Die obgenannten Planungsinstrumente finden ihre gesetzliche Grundlage sowohl im Raumplanungsgesetz (Art. 19 RPG) als auch im kantonalen Baugesetz (§§ 17 und 21 BauG) und werden in dem hierfür vorgesehenen Verfahren erlassen (vgl. § 22 ff. BauG). Es kommt ihnen für das Grundeigentum verbindliche Wirkung zu.

Demgegenüber sind die im Raumplanungs- und im Baugesetz erwähnten Richtpläne der Kantone lediglich behördenverbindlich (vgl. Art. 6 i.V.m. Art. 9 RPG sowie § 9 BauG). Kommunale Richtpläne, und als solcher ist der vorliegende Quartierrichtplan einzustufen, sind in den genannten Gesetzen nicht vorgesehen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Gemeinden die Richtpläne nicht als interne Arbeitspapiere einsetzen dürften. Insbesondere kann dieses Instrument die Grundlage für die Erstellung des Erschliessungsprogrammes (§ 33 Abs. 2 BauG) sowie des

Kanalisationsrichtplanes in Verbindung mit dem generellen Entwässerungsplan bilden und ganz allgemein Ausgangspunkt für die Planung des kommunalen Strassennetzes sein. Er darf jedoch nicht vorgesehen werden, dass dadurch die Planung oder die Überbauung in einem Gebiet verzögert wird. Somit kann ein Erschliessungs- oder Gestaltungsplan auch dann ausgearbeitet und beschlossen werden, wenn die Voraussetzung des Vorliegens eines zusätzlichen Planungsinstruments noch nicht erfüllt ist.

Aus diesen Ausführungen wird ersichtlich, dass das von der Stadt Brugg in § 7 BNO vorgesehene kommunale Planungsinstrument des Quartierrichtplanes grundsätzlich zulässig ist. Es handelt es sich hierbei aber weder um einen Sondernutzungsplan im Sinne des Baugesetzes, noch kommt ihm die entsprechende Wirkung für das Eigentum zu. Der Quartierrichtplan kann nur behörden-, nie aber grundeigentümergebunden sein. Aus ihm lassen sich somit keine Beschränkungen für den einzelnen Grundeigentümer ableiten.

c)

Die Stadt Brugg hält in § 23 Abs. 3 BNO speziell fest, dass am Bruggerberg für Überbauungen Quartierrichtpläne erforderlich sind. Diese Formulierung steht im Widerspruch zu der vorstehend umschriebenen Wirkung. Sie ist für den betroffenen Grundeigentümer insofern irreführend, als der Eindruck erweckt wird, für die Überbauung des Gebietes seien neben den gesetzlich vorgesehenen noch weitere Voraussetzungen, namentlich der Erlass eines Quartierrichtplanes, notwendig. Es entsteht der (falsche) Anschein der Grundeigentümergebundenheit dieses Planungsinstrumentes. Damit verletzt die Bestimmung den allgemein geltenden Grundsatz der Rechtssicherheit, wonach jeder Bürger Anspruch auf die Voraussehbarkeit staatlichen Handelns hat. Insbesondere sollen dem Betroffenen klar bestimmte Rechtsnormen Aufschluss über seine Rechte und Pflichten erteilen, was gerade im Bau- und Planungsrecht von grosser Bedeutung ist. Unter diesen Umständen erweist sich der eingefügte Absatz 3 von § 23 BNO als falsch. Die Beschwerde wird daher gutgeheissen und die fragliche Bestimmung ersatzlos gestrichen.