

III. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

130 Kommunale Nutzungsplanung, akzessorische Normenkontrolle; Voraussetzungen für die vorsorgliche Unterschutzstellung einer Bachaue.

- Aufgrund einer akzessorischen Prüfung wird einem rechtskräftigen Nutzungsplan die Gefolgschaft nur dann verweigert, wenn dessen Rechts- und Verfassungswidrigkeit klar zu Tage tritt und der festgestellte Mangel den Rahmen einer blossen relativen Unzweckmässigkeit sprengt (Erw. 3 a).
- Prüfung, ob das Kriterium der Überflutungsgefahr die Zuweisung einer Fläche zum Nichtbaugebiet zur Folge hat (Erw. 3 b und c aa-cc).
- Lässt sich die Frage nach der Eignung zur Überbauung nicht klar beantworten, ist eine Querverbindung unter den Bauzonenkriterien zulässig und die Eignung einer Fläche als Bauland um so eher zu bejahen, wenn diese "weitgehend überbaut" und erschlossen ist (Erw. 3 c dd).
- Damit eine Landschaft mit vorsorglichen Schutzmassnahmen belegt werden kann, muss sie im kantonalen Richtplan als Objekt von kantonomer Bedeutung ausgewiesen sein (Erw. 4).

Entscheid des Regierungsrates vom 5. April 2000 in Sachen P.N.A. und P.N.S. gegen Baudepartement und Gemeinderat S.

Aus den Erwägungen

3. a) Gemäss § 90 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV) ist der Regierungsrat gehalten, Erlassen die Anwendung zu versagen, die Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs- oder Gesetzesrecht widersprechen (vgl. dazu Kurt Eichenberger, Verfassung des Kantons Aargau, Aarau 1986, N 18 ff. zu § 90). Nach aargauischem Recht unterliegen dieser vorfrageweisen Normenkontrolle auch Bauordnungen und Zonenpläne. Mit Rücksicht auf die autonome Stellung der Gemeinden (§ 106 KV) und unter

Berücksichtigung des Umstandes, dass es nicht seine Aufgabe ist, eine allgemeine Aufsicht über die zuständigen Planungsinstanzen vorzunehmen, übt der Regierungsrat bei der Überprüfung von Zonenplänen Zurückhaltung. So wird einem rechtskräftigen Nutzungsplan die Gefolgschaft aufgrund einer akzessorischen Prüfung nur dann verweigert, wenn dessen Rechts- und Verfassungswidrigkeit klar zutage tritt und der festgestellte Mangel den Rahmen einer blossen relativen Unzweckmässigkeit sprengt, deren Behebung in das nächste Revisionsverfahren verwiesen werden kann. Ein strenger Massstab muss namentlich dann gelten, wenn es um die Rechtsbeständigkeit einer bestehenden Abgrenzung von Baugebiet und Nichtbaugebiet geht, wo das Bedürfnis nach Rechtssicherheit besonders hoch ist und regelmässig erhebliche planerische Interessen im Spiele sind. Die Vorwegnahme einer diesbezüglichen Zonenplanrevision kann nur dann zulässig sein, wenn die bestehende Zoneneinteilung oder der Verlauf der Zonengrenze planerisch schlechterdings unvertretbar oder sinnlos ist und damit gegen das Willkürverbot verstösst. Im Übrigen soll die Anpassung von Zonenplänen an geänderte rechtliche oder tatsächliche Verhältnisse nach Möglichkeit im Rahmen einer Zonenplanrevision durch das für die Nutzungsplanung zuständige demokratische Organ erfolgen. Nur so bleiben die Kohärenz der Planung und eine sachgerechte und umfassende Abwägung der berührten Interessen gewährleistet (vgl. zum Ganzen RRB Nr. ...; AGVE 1989 S. 522 f.; AGVE 1990 S. 305; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, S. 246 f.).

b) Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt oder erschlossen wird.

Die Parzelle 3535 wird durch den Aabach von der östlich benachbarten Landwirtschaftszone getrennt, grenzt ansonsten jedoch an überbautes Gebiet: Im Westen liegt ein Einfamilienhausquartier, auf der im Süden angrenzenden Parzelle befindet sich eine Schreinerei und nördlich von Parzelle 3535 beginnt das Areal einer Giesserei.

Die Parzelle 3535 ist klarerweise Bestandteil des Siedlungsbereiches westlich des Aabaches und stellt daselbst eine eigentliche Baulücke dar. Es wird denn zu Recht auch nicht geltend gemacht, das fragliche Gebiet könne nicht als weitgehend überbaut qualifiziert werden.

c) aa) Unter Verweis auf die im Februar und Mai 1999 aufgetretenen Überflutungen der Parzelle 3535 stellen die Beschwerdeführerinnen indessen in Frage, ob diese für eine Überbauung geeignet sei.

Land ist zur Überbauung geeignet, "wenn die Eigenschaften des betreffenden Gebietes den Anforderungen genügen, die aus der Sicht der dafür vorgesehenen Nutzung zu stellen sind" (vgl. BGE 114 Ia 251). Einschränkend wirken sich in diesem Zusammenhang weniger bautechnische Anforderungen aus als die natürlichen Gegebenheiten (Topographie, Exposition, Klima) und die vorhandene öffentliche Infrastruktur (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 3. Aufl., Zürich 1999, S. 76). Die Parzelle 3535 ist gemäss den unbestrittenen Angaben der Gemeindevertreter und des Vertreters der Abteilung Raumplanung sowohl wasser- und abwassertechnisch als auch verkehrsmässig vollständig erschlossen. Die Beschwerdeführerinnen bezweifeln die Rechtmässigkeit der Zonierung denn auch nicht unter dem Gesichtspunkt der genügenden Infrastruktur, sondern weisen vielmehr auf die Anforderungen der Natur- und Landschaftspflege und der Wohnhygiene hin.

bb) Zu berücksichtigen ist vorab, dass sich die Planungsorgane bei der Zonierung im fraglichen Geländebereich offensichtlich am Lauf des Aabaches orientierten; dieser bildet gleichsam eine natürliche Grenze zwischen Wohn- und Gewerbezone einerseits und Landwirtschaftszone andererseits. Es kann demgemäss nicht davon gesprochen werden, indem die Parzelle 3535 der Bauzone zugeschlagen worden sei, entwickle sich das Siedlungsgebiet auf nicht nachvollziehbare Art und Weise - beispielsweise in Form eines isolierten Spickels - in das Nichtbaugebiet hinein (vgl. EJPB/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, S. 205).

cc) Nach den Angaben der Gemeindevertreter, die sowohl die Beschwerdeführerinnen als auch die D. AG (Bauherrin und Beschwerdegegnerin) bestätigen, staut sich das Wasser des Aabaches nach ausgiebigen Regenfällen bei der Brücke am südlichen Ende von Parzelle 3535 und tritt dort über das Ufer; alsdann fliesst es auf der Aabachstrasse in nördlicher Richtung und gelangt über den gemäss dem umstrittenen Bauvorhaben zu überbauenden Bereich der Parzelle 3535 zurück in den Aabach. Es wird in der Folge von keiner Seite bestritten, dass ein grosser Teil von Parzelle 3535 durchschnittlich etwa einmal jährlich überflutet wird.

Das Kriterium der Überflutungsgefahr muss indessen nicht zwingend die Zuweisung einer Fläche zum Nichtbaugebiet zur Folge haben; solange die Wohnhygiene gewährleistet ist, können diesbezügliche Mängel einer Parzelle nämlich im Hinblick auf die Baureife des Grundstückes mittels baulicher Massnahmen behoben werden (vgl. § 32 BauG; Stellungnahme der Abteilung Raumplanung ...; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, Rz 6 zu § 156 des alten Baugesetzes vom 2. Februar 1971 [aBauG]; die Definition des Begriffes der Baureife wurde bezüglich der hier interessierenden Fragen unverändert in das heute geltende Baugesetz übernommen). Im vorliegenden Fall führte nun der Vertreter der Abteilung Raumplanung an der Augenscheinsverhandlung aus, es gäbe im Kanton unzählige Bauzonen, die in viel stärkerem Ausmass Überflutungen ausgesetzt seien, als die Parzelle 3535; zu denken sei beispielsweise an die Altstadt von Rheinfelden. Es könne denn auch keinesfalls davon gesprochen werden, die Wohnhygiene auf Parzelle 3535 sei gefährdet. Die Auswirkungen von allfälligen Überflutungen könnten nämlich bei der Erwirkung der Baureife eingedämmt werden. Für den Regierungsrat besteht keine Veranlassung, von dieser Beurteilung abzuweichen. Zwar ist die Überflutungsgefahr von Parzelle 3535 nicht von der Hand zu weisen; dafür, dass es sich bei Parzelle 3535 um ein eigentliches Feuchtgebiet handelt, das eine Wohnnutzung unmöglich erscheinen liesse, finden sich indessen

keinerlei Anhaltspunkte; dies wird auch von niemandem geltend gemacht. Hinzu kommt, dass das Bachbett am 14. Oktober 1999 im Rahmen von Unterhaltsarbeiten von abgelagertem Kies befreit wurde und diese Massnahme dazu beitragen soll, dass Überschwemmungen in Zukunft weniger oft auftreten. Der Regierungsrat betrachtet die Voraussetzung der Wohnhygiene mit Bezug auf Parzelle 3535 somit als erfüllt.

dd) Aufgrund des Gesagten gelangt der Regierungsrat zur Auffassung, dass sich die Qualifikation der Parzelle 3535 als "zur Überbauung geeignet" jedenfalls nicht als willkürlich bezeichnen lässt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass in Fällen, in denen sich die Frage nach der Eignung zur Überbauung nicht mit einem klaren Ja oder Nein beantworten lässt, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Querverbindung unter den Bauzonenkriterien durchaus zulässig ist und die Eignung einer Fläche als Bauland um so eher zu bejahen ist, wenn diese wie vorliegendenfalls bereits "weitgehend überbaut" und erschlossen ist (vgl. BGE 114 Ia 251 f.). (...)

4. a) Zwar steht somit fest, dass die Parzelle 3535 die Voraussetzungen erfüllt, um gemäss Art. 15 RPG grundsätzlich Bestandteil der Bauzonen bilden zu können. Damit ist allerdings noch nichts über die Schutzwürdigkeit der Auenwaldpartien und Streuwiesen auf der Parzelle gesagt. Die Beschwerdeführerinnen beantragen denn auch diesbezügliche planerische Massnahmen und verlangen zur Sicherung des Uferbereiches vorab den Erlass einer Planungszone.

b) Gegenstand des Naturschutzes ist gemäss § 1 Abs. 2 des Dekretes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985 (NLD) die natürliche Eigenart der Landschaft. Zu deren schutzwürdigen Elementen gehören u.a. Ufervegetationen mit Ufergehölzen sowie weitere Lebensräume seltener oder bedrohter Pflanzen- und Tierarten (§ 4 Abs. 1 NLD). Der Schutz solcher Biotope ist in erster Linie über die Nutzungsplanung sicherzustellen (§ 4 Abs. 2 und § 7 NLD). Hiezu hat das Baudepartement Bestandesaufnahmen von schutzwürdigen Landschaften, Landschaftselementen oder gefähr-

deten Pflanzen- und Tierarten zu beschaffen (sog. Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes), wobei die Inventarobjekte nach ihrer Schutzwürdigkeit in solche von nationaler, kantonaler und lokaler Bedeutung einzuteilen sind (§ 6 NLD). Im Hinblick auf die Ausscheidung von Landschafts- und Naturschutzzonen oder Naturobjekten von kantonaler Bedeutung kann das Baudepartement - oder kraft seiner aufsichtsrechtlichen Funktion der Regierungsrat - als Sicherungsmassnahmen vorsorgliche Schutzmassnahmen erlassen, die solange in Kraft bleiben, bis der definitive Erlass sichergestellt ist, längstens aber fünf Jahre (§ 9 Abs. 1 und 3 NLD).

c) Im vorliegenden Verfahren kann es einzig um die Frage einer vorsorglichen Unterschutzstellung nach § 9 NLD gehen. Mit einer solchen würde verhindert, dass die auf Parzelle 3535 vorhandene Flora und Fauna verändert oder zerstört würde, bevor allfällige definitive Schutzmassnahmen Platz greifen könnten. Ob überhaupt und allenfalls welche definitiven Schutzmassnahmen zu ergreifen sein werden, ist dagegen (noch) nicht zu beantworten; die Prüfung dieser Frage wäre von den Planungsorganen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung Kulturland vorzunehmen. Aus diesem Zusammenspiel zwischen vorsorglicher Massnahme und definitiven Schutzmassnahmen folgt, dass erstere nur dann zulässig ist, wenn letztere nicht von vornherein ausgeschlossen erscheinen; ein Interesse an der Erhaltung eines Entscheidungsspielraumes besteht nur dann, wenn eine in Aussicht genommene Planung sich vernünftigerweise auch realisieren lässt (vgl. AGVE 1988 S. 375 f.; AGVE 1990 S. 260 ff.; RRB Nr. ...).

d) Gemäss den Aussagen der Abteilung Landschaft und Gewässer als diesbezüglicher Fachinstanz ist die Parzelle 3535, insbesondere der am Ufer des Aabaches gelegene Bereich, als schützenswertes Gebiet im Sinne von § 4 NLD einzustufen; es handle sich um eine wertvolle Bachaue. Dieses Planungsbedürfnis findet seinen Ausdruck denn auch darin, dass der Gemeinderat S. zurzeit auf der Parzelle 3535 den Erlass einer Uferschutzzone plant. Die Vorausset-

zung, wonach die Schutzmassnahmen, die mit der vorsorglichen Massnahme gesichert werden sollen, "durchführbar und haltbar" sein müssen (vgl. AGVE 1990 S. 264, mit Hinweis auf BGE 113 Ia 266), ist somit zweifellos gegeben. Zu prüfen bleibt, ob nicht ein umfassenderer, sich nicht nur auf den Uferstreifen beziehender Schutzbereich ausgeschieden werden müsste, so dass sich vorsorgliche Massnahmen insbesondere unter diesem Aspekt aufdrängen würden. Dazu müsste es sich bei Parzelle 3535 bzw. beim Uferbereich um ein Objekt kantonalen Bedeutung handeln, dürfen doch vorsorgliche Schutzmassnahmen gemäss § 9 NLD nur für Objekte von kantonalen Bedeutung erlassen werden; bei Objekten lokaler Bedeutung liegt die Zuständigkeit allein beim Gemeinderat.

e) Das umstrittene Gebiet wird im kommunalen Landschaftsinventar als Landschaft von kantonalen Bedeutung bezeichnet. Dies genügt indessen nicht, damit das Gebiet tatsächlich als Objekt von kantonalen Bedeutung im Sinne von § 9 NLD gilt. Gemäss der Rechtsprechung des Regierungsrates müsste die fragliche Fläche nämlich zudem im kantonalen Richtplan entsprechend ausgewiesen sein (vgl. RRB Nr. ...). Dies ist mit Bezug auf Parzelle 3535 unbestrittenermassen nicht der Fall. Obwohl sich der Richtplantext und die Richtplan-Gesamtkarte vom 17. Dezember 1997 - anders als der frühere Gesamtplan Kulturland - auch über Bauzonen aussprechen (vgl. z.B. die verschiedenen Interessengebiete für die Grundwassernutzung), enthält er zur Ufervegetation und zum Auengebiet auf Parzelle 3535 keinerlei Aussagen. Der Grosse Rat brachte somit zum Ausdruck, dass er als kantonales Planungsorgan die Parzelle 3535 - wohl insbesondere aufgrund der geringen Dimension - nicht als kantonales Interessengebiet für den Naturschutz betrachtet. Damit deckt sich denn auch, dass das Gebiet weder im nationalen noch im kantonalen Aueninventar enthalten ist.

Somit ergibt sich, dass die Voraussetzungen für den Erlass vorsorglicher Massnahmen mangels eines Objektes von kantonalen Bedeutung nicht gegeben sind. (...)

5. Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung sämtlicher dargelegter Argumente ergibt sich somit, dass die vorliegende Planung den verfassungsrechtlichen Ansprüchen zu genügen vermag; im Hinblick auf die Ausscheidung einer Schutzzone sind seitens des Kantons keine vorsorgliche Massnahmen geboten. (...)

131 Erschliessungsanlagen.

- Eigentumsverhältnisse an einer Wasserleitung.
- Auswirkungen auf bestehende Leitungen, wenn die Revision des Wasserreglements für bestimmte Leitungstypen das Eigentum neu regelt; im Interesse der Rechtssicherheit ist eine ausdrückliche (übergangsrechtliche) Regelung im Reglement zu empfehlen.

Entscheid des Baudepartements vom 05. Januar 2000 in Sachen Z.

Sachverhalt

Die Wasserleitung, die die Liegenschaft von Z. erschliesst, stand nach bisherigem Recht im Eigentum der Gemeinde O; Kosten für eine Reparatur der Leitung gingen daher zu ihren Lasten. Gestützt auf ein neues Wasserreglement verfügte der Gemeinderat, dass die Leitung ins Eigentum von Z. übergehe, soweit sie über privaten Grund führe. Dagegen erhob Z. Beschwerde beim Baudepartement.

Aus den Erwägungen

2. Im Jahre 1963 erstellte Z. auf der Parzelle 467 ein Einfamilienhaus. Mit Protokollauszug vom 24. Dezember 1962 hatte ihm der Gemeinderat O. die Bewilligung erteilt, beim letzten Hydrant im Gebiet Talrai an das Leitungsnetz der Wasserversorgung anzuschliessen. Die Zuleitung verläuft zunächst in der Talraistrasse, von dort führt sie über ein privates Grundstück (Parzelle 768) rund 45 m den Hang hinauf zur Parzelle 467. Für die Kosten musste Z. auf-