

der Gemeindebauordnung sind unbestreitbar Normen des öffentlichen Rechts.

Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist es, die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit dem geltenden öffentlichen Recht abzuklären (vgl. M. Gisler, Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren, Diessenhofen 1977, S. 146 ff.). Die Baubewilligung stellt somit einen gestützt auf das öffentlich-rechtliche Baurecht des Kantons und der Gemeinden erlassenen Verwaltungsakt dar und darf nur erteilt werden, wenn die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft worden ist und dieses mit ihnen in Einklang steht. Der Gemeinderat hätte also im Rahmen des Einspracheverfahrens darüber entscheiden müssen, ob nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eine rechtlich und tatsächlich ausreichende Zufahrt zur Liegenschaft der Baugesuchsteller besteht. Der Rekurs muss daher gutgeheissen und die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückgewiesen werden, damit er materiell über die Baueinsprache des Rekurrenten entscheide. Falls Anlass bestehen könnte, eine den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechende Baubewilligung lediglich unter Vorbehalt privater Rechte des Einsprechers zu erteilen, wäre dies dem Gemeinderat in Anwendung von Art. 79 Abs. 1 der Bauordnung unbenommen.

RRB 7.1.1986

1119

Baubewilligungsverfahren. Geltungsdauer einer Baubewilligung.

Die Baubewilligung stellt eine sogenannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem ihr zugrunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen, insbesondere baupolizeilichen, Hindernisse entgegenstehen. Sie verpflichtet den Bauherrn nicht, davon Gebrauch zu machen. Eine Baubewilligung kann nicht von zeitlich unbegrenzter Dauer sein. Es muss nach einer gewissen Zeit Klarheit darüber herrschen, ob der bewilligte Bau wirklich errichtet wird oder nicht. Das Schaffen klarer Verhältnisse liegt sowohl im öffentlichen wie im privaten nachbarlichen Interesse. Die Geltungsdauer von einem Jahr gemäss Art. 101 der Bauordnung der Gemeinde B. stellt eine Verwirkungsfrist dar. Diese läuft in jedem Fall,

ohne Rücksicht darauf, aus welchem Grund nicht gebaut wird, ab Rechtskraft der Baubewilligung. Die Frist ist nur eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf mit dem Bau begonnen wird. Der Ablauf gesetzlicher Fristen ist von Amtes wegen zu beachten (vgl. dazu Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, N.1 und 2 zu § 154 mit Hinweisen).

RRB 13.8.1985

1120

Baubewilligungspflicht. Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe und in den Wasserhaushalt des Bodens sind bewilligungspflichtig (Art. 3 Abs. 2 lit. d der Bauverordnung; bGS 721.11).

W.S. verlegte ohne Baubewilligung Drainageröhren in seiner Wiese. Die zuständige Behörde verlangte die Einreichung eines Baugesuchs. Einen gegen diese Verfügung eingereichten Rekurs wies der Regierungsrat ab.

Seit dem Inkrafttreten des Einführungsgesetzes zum RPG (EG RPG; bGS 721.1) umschreibt kantonales Recht abschliessend, was als Baute oder Anlage bewilligungspflichtig ist (Art. 82 EG RPG; RRB Nr.118 vom 2.Juni 1987 i.S. H.C. E. 2; vgl. auch Art.1 ff. Bauverordnung, bGS 721.11). Bestimmungen in Gemeindereglementen, die den Kreis der bewilligungsbedürftigen Bauvorhaben umschreiben, sind damit ausser Kraft getreten. Nach Art. 3 Abs. 2 lit. d BauV brauchen «Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe und in den Wasserhaushalt des Bodens (Drainagen, Entwässerungen)» eine Baubewilligung. Der Errichtung werden «Wiederaufbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch» gleichgestellt (Art.3 Abs.1 BauV). Keine Bewilligung brauchen Erneuerungsarbeiten, «welche dem normalen Unterhalt dienen» (vgl. Art. 4 lit. a BauV).

Die Bewilligungspflicht für Drainagen lässt sich nicht mit dem Volumen der verlegten Leitungen erklären. Raumbedeutsam sind regelmässig die Auswirkungen dieser Anlage auf das ganze zu entwässernde Gebiet. Gerade diese Änderung der gesamten Bodenbeschaffenheit wird ja mit der Drainage angestrebt; sie wird mit der Bewilligungspflicht auf ihre Zulässigkeit hin beurteilt. Zeigt sich, dass eine frühere Drainage den Boden nicht wirkungsvoll entwässert hat, so wird jeder Eingriff, der die Leitungen offenlegt, eine massive Änderung der Bodenbeschaffenheit bezwecken. Der Rahmen des «normalen Unterhalts» ist dann immer überschritten. Eine