

1144

Bauen ausserhalb der Bauzone. Voraussetzung der Sanierbarkeit von Bauten (Art. 80 EG zum RPG; bGS 721.1).

M. G. will sein Gebäude, welches ausserhalb der Bauzone liegt, abbrechen und neu wieder aufbauen. Zur Begründung gibt er an, eine Sanierung des bestehenden Gebäudes sei technisch schwer durchführbar und unverhältnismässig. Die zuständige Behörde lehnte ein entsprechendes Gesuch ab. Im Rekursverfahren erwog der Regierungsrat:

Art. 80 Abs. 3 des Gesetzes vom 28. April 1985 über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1) bezeichnet den Wiederaufbau nur als zulässig bei nicht mehr sanierbaren oder durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstörten Bauten und Anlagen, die bis fünf Jahre vor dem Abbruch oder der Zerstörung genutzt und ordentlich unterhalten wurden. Das EG zum RPG ist nach seinem Art. 95 auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben anwendbar, über welche noch nicht rechtskräftig entschieden ist, mithin auch im vorliegenden Fall. In Ergänzung dazu schreibt Art. 29 der Bauverordnung (Verordnung vom 25. Februar 1986 über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzone, in Kraft seit dem 1. März 1986; bGS 721.11) vor, dass eine Wiederaufbaute dem Bauwerk, das sie ersetzt, bezüglich baulichem Charakter und Nutzungsart entsprechen muss und in der Regel am gleichen Standort zu erstellen ist. Diese Regelung beruht auf der Kompetenznorm von Art. 24 Abs. 2 RPG, wonach Erneuerung, Wiederaufbau und teilweise Änderung von Bauten vom kantonalen Recht als zulässig bezeichnet werden können. Zwischen Erneuerung und Wiederaufbau besteht nach bundesgerichtlicher Praxis kein Unterschied; es ist nach gleichen Regeln zu urteilen (BGE vom 13. August 1982 in Sachen Gemeinde A.).

Ob ein Wiederaufbau grundsätzlich zulässig sei, hängt – abgesehen von der Fünfjahresfrist, die hier aber keine Rolle spielt – entscheidend davon ab, ob das fragliche Gebäude noch sanierbar ist. Sanierbare Gebäude sind demnach zu erhalten, nicht zu ersetzen. Sanierungswürdigkeit ist hingegen keine im Gesetz genannte Voraussetzung. Sanierbarkeit ist zu verneinen, wenn der «bautechnische Zustand derart schlecht ist, dass der Aufwand für die Instandstellung sich nicht mehr lohnt» (vgl. Richtlinien des Regierungsrates vom 27. Januar 1981, Seite 4). Sanierbarkeit bedeutet

demnach nicht einfach, dass die technischen Mittel und Möglichkeiten vorhanden sein müssen, um ein Gebäude wieder herzustellen. Diese Frage hat auch der Experte nicht verneint. Vielmehr geht es darum, ob sich die Kosten einer solchen Sanierung noch lohnen, mithin ob sie verhältnismässig sind.

RRB 4.11.1986

1145

Erlass und Änderung von Plänen. Rechtssicherheit und Planbeständigkeit; Annahme und Genehmigung; Überprüfungsbefugnis des Regierungsrates im Rechtsmittelverfahren (Art. 49 und 50 EG zum RPG; bGS 721.1).

Aufgrund einer Auszonungsinitiative legte die Gemeinde H. für das Gebiet B eine Zonenplanänderung auf. Im Rahmen des Rekurses, welchen Grundeigentümer gegen diese Zonenplanänderung erhoben, erwog der Regierungsrat:

Ein Grundeigentümer hat keinen unbedingten Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone bleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Dies hat das Bundesgericht in verschiedenen Entscheiden ausdrücklich festgehalten (vgl. dazu BGE 109 Ia 114 mit Hinweisen). Da der Zonenplan nicht in materielle Rechtskraft erwächst, ist seine Änderung grundsätzlich jederzeit möglich. Die Rekurrenten bestreiten, dass im vorliegenden Fall eine Auszonung zulässig sei. Sie begründen dies mit raumplanerischen Argumenten, bestreiten das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Auszonung und machen einen Verstoß gegen die Grundsätze der Rechtssicherheit, von Treu und Glauben sowie des Verbots widersprüchlichen Verhaltens geltend.

Ausgehend von den Grundsätzen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit, kommt der Zeitspanne zwischen dem Erlass und der Änderung eines Planes eine grosse Bedeutung zu. Im Interesse der Rechtssicherheit haben sich die zuständigen Planungsbehörden eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Je neuer ein Plan ist, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Dietikon 1982, Seite 443; BGE 102 Ia 338). Der heute gültige Bebauungsplan der Gemeinde H. stammt aus dem Jahre