

Voraussetzungen unabhängig voneinander gegeben sind. Diese Betrachtungsweise ergibt sich auch aus dem Sinn und Zweck einer Planungszone, die als vorsorgliche planerische Massnahme verhindern soll, dass in der Gesetzgebungs- und Planungsphase private Bauten und Anlagen errichtet werden, welche die Anwendung des künftigen raumbedeutsamen Rechts verunmöglichen oder erschweren, die Planung illusorisch machen oder die Ausführung der Planung beeinträchtigen (Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, S. 272 f.). Besteht somit die Möglichkeit, aus voneinander unabhängigen Gründen je eine Planungszone zu erlassen, muss dies auch in formeller Hinsicht seinen Niederschlag finden, das heisst, dass für jedes Verfahren unabhängig voneinander die in Art. 54 Abs. 2 und 3 EG zum RPG vorgegebenen Zuständigkeiten zu beachten sind.

RRB 4.3.1986

1147

Planungszone. Voraussetzungen (Art. 52 EG zum RPG; bGS 721.1).

Sinn und Zweck einer Bausperre bzw. Planungszone ist es, dass das zu überbauende Land einer geordneten Überbauung zugeführt werden kann. Die Planungszone will verhindern, dass durch einige wenige Bauprojekte oder gar ein einzelnes Bauvorhaben eine vernünftige Ordnung in einem bestimmten Gebiet, für welches noch keine Bebauungs- oder Quartierpläne bestehen, erschwert oder verunmöglicht werden kann. Mit dem Erlass einer Planungszone kann dort, wo die erforderlichen Planungselemente noch nicht festgelegt sind, die Behandlung eines Baugesuches verschoben werden, damit die notwendigen Planungsmassnahmen durchgeführt werden können. Die Planungszone soll als vorsorgliches Bauverbot verhindern, dass in der Gesetzgebungs- und Planungsphase private Bauten und Anlagen errichtet werden, welche die Anwendung des künftigen raumbedeutsamen Rechts verunmöglichen oder erschweren, die Planung illusorisch machen oder die Ausführung der Planung beeinträchtigen. Der Erlass einer Planungszone bedingt somit, dass für ein Gebiet noch keine Quartier- oder Bebauungspläne bestehen oder dass eine sich in Vorbereitung befindliche Überarbeitung der Gesetzgebung oder Planung nicht beeinträchtigt werden soll, das heisst, Bauten und Anlagen dürfen dem im Entstehen begriffenen Recht oder der beabsich-

tigten Planung nicht zuwiderlaufen. Die Verhängung einer Planungszone erfordert somit, dass Änderungen der Gesetzgebung oder der Planung sich bereits in einer bestimmten, konkreten Phase befinden (RRB vom 23. Juli 1985 i. S. R. AG).

RRB 25.2.1986

1148

Baulandumlegung. Begriff und Voraussetzung.

Art. 113 Abs. 3 EG zum ZGB¹ sieht vor, dass im Quartierplan die Umlegung von Bauland vorgesehen werden kann. Ferner ist nach Art. 114 EG zum ZGB² eine Grenzregulierung auch ohne Quartierplanverfahren möglich, wenn ein Grundstück sonst nicht überbaut oder bewirtschaftet werden kann. Die Baulandumlegung als planungsrechtliches Instrument ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (vgl. BGE 95 I 372), wofür eine gesetzliche Grundlage bestehen muss. Diese ist hier, wie ausgeführt, in einem formellen Gesetz vorhanden.

Für die Baulandumlegung ist sodann begriffswesentlich, dass das Eigentum sowohl in bezug auf den Wert, die Art der Nutzung und die Grösse des Grundstückes erhalten bleibt (L. Schürmann, Bau- und Planungsrecht, 2. erw. Auflage, S. 85). Die Landumlegung basiert somit auf dem Prinzip des Realersatzes (BGE 95 I 372). Sie ist deshalb keine formelle Enteignung, sondern mit ihr lediglich sachverwandt. Aus dieser Sachverwandtschaft ergibt sich nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass ein Eigentümer die Garantien des Expropriationsverfahrens anrufen kann, wenn das Umlegungsverfahren seinen berechtigten Ersatzansprüchen nicht genügen kann (BGE 100 Ib 84). Das wird etwa der Fall sein, wenn ein Gebäude oder ein Quellenrecht von der Umlegung erfasst wird. In solchen Fällen ist Realersatz wohl regelmässig unmöglich.

RRB 4.12.1984

¹ Heute: vgl. Art. 59 EG zum RPG (bGS 721.1)

² Heute: vgl. Art. 60 EG zum RPG (bGS 721.1)