

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)