

gehoben, wobei den Gemeinden eine fünfjährige Übergangsfrist zur Anpassung ihrer Vorschriften eingeräumt wurde. Dies bedeutet, dass die Bewilligung für die projektierten Doppel Einfamilienhäuser nicht bloss deshalb verweigert werden darf, weil diese in einer altrechtlichen Einfamilien- und Landhauszone liegen. Die geplanten Bauten haben aber wie erwähnt namentlich die zulässige Ausnützungsziffer, Bauhöhe und Geschosshöhe sowie die vorgeschriebene Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Wie der Gemeinderat in seinem Entscheid festgehalten hat, werden die Überbauungsmasse (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Grenzabstand und Gebäudelänge) gemäss Art. 39 Abs. 4 BR eingehalten. Dies wird auch vom Rekurrenten prinzipiell nicht bestritten. Damit sind die Doppel Einfamilienhäuser zu bewilligen.

RRB 17.11.1992

1231

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

"Müssen Nutzungszonen angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte" (Art. 27 Abs. 1 RPG). Die Planungszone sichert damit die Verwirklichung der kommenden Planung "vor den Wirkungen hinderlicher beabsichtigter oder gültiger Planung gleicher oder tieferer staatsrechtlicher Stufe" (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 8 zu Art. 27 RPG). Die Anordnung einer Planungszone steht im Ermessen des planenden Gemeinwesens; der Ermessensspielraum sinkt aber in dem Mass, mit dem die Gefährdung der künftigen Planung steigt.

Ein Quartierplan, der in der Übergangsphase zwischen zwei Nutzungsplanungen erstellt wird, muss also nicht von vorneherein mit einer Planungszone verhindert werden. Hält er die Bestimmungen des

geltenden Rechts ein und verhindert er die künftige Planung nicht, so kann er ohne weiteres in Kraft gesetzt werden, auch wenn er nicht bis in alle Details künftigem Recht entspricht. Dieses Vorgehen verlangt also keine positive Vorwirkung des kommenden Rechts, sondern nur die Prüfung, ob eine negative Vorwirkung nötig erscheint. Eine solche zeitliche Abstimmung auf die kommende Nutzungsordnung wird schon vom dynamischen Wesen der Planung verlangt (vgl. Art. 2 Abs. 3 Verordnung über die Raumplanung, RPV; SR 700.1); sie findet aber ihre Grenzen im Vertrauensgrundsatz und im Gleichbehandlungsgebot (vgl. *Alfred Kölz*, Intertemporales Verwaltungsrecht, in: ZSR 1983 II 172 f.), also gerade in jenen Grundsätzen, die auch den Ermessensspielraum für die Verhängung einer Planungszone wesentlich beeinflussen.

RRB 3.3.1992

1232

Nutzungsplanung. Zuweisung von geeignetem Landwirtschaftsland und eines landschaftlich empfindlichen Gebietes zur Gewerbezone?

Der Heimatschutz beantragt mit seinem Rekurs den Verzicht auf die geplante Gewerbezone Ebni in Wald. Die besondere Lieblichkeit des kleinen, aber topographisch geschlossenen Gebietes dürfe nicht von Gewerbebauten zerstört werden. Eine Gewerbezone lasse riesige Baumassen zu, die dem Appenzeller Stil völlig fremd seien, was gerade in dieser empfindsamen Landschaft nicht zugelassen werden könne. Zudem bedinge ein neues Gewerbegebiet auch neuen Verkehr, was gerade in der von Durchgangsverkehr schon genügend belasteten Gemeinde Wald nicht erwünscht sei.

a) Wie ein bestimmtes Gebiet zweckmässig zu nutzen ist, ergibt sich erst nach einer Analyse seiner Eignung. Dabei ist Land dann für eine bestimmte Nutzung "geeignet, wenn die Eigenschaften des betreffenden Gebietes den Anforderungen genügen, die aus der Sicht der dafür vorgesehenen Nutzung zu stellen sind. Es geht somit einerseits um die Beschaffenheit des Bodens sowie die tatsächliche Situa-