

mehr als "Erneuerung" bezeichnet werden, denn sie kommt einem Neubau gleich (vgl. AGVE 1992, 354; LGVE 1984 III 37 S. 320 E. 1; AR GVP 1992, 1234).

Ein Wiederaufbau darf nach Art. 29 Abs. 1 Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) nur bewilligt werden, "wenn ein entsprechendes Gesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch des bis dahin genutzten Bauwerkes eingereicht wird". Im vorliegenden Fall ist das Baugesuch mehr als fünf Jahre nach dem Brand des Hauses eingereicht worden. Es kann deshalb nicht mehr bewilligt werden.

Das Vorhaben kann auch nicht nach Art. 24 Abs. 1 RPG als neubauähnliche Baute bewilligt werden: Dient die Wohnung weder der landwirtschaftlichen Bevölkerung noch dem Personal eines standortgebundenen Betriebes, so kann sie nicht als neubauähnliches Vorhaben bewilligt werden, denn anders genutzte Wohnungen sollen und können in den Bauzonen verwirklicht werden (vgl. BGE 117 Ib 266 E. 2a i.S. Stätzerhorn Ski- und Sessellift AG; Leo Schürmann, Bau- und Planungsrecht, 2. Auflage, Bern 1984, § 18 VI 3cÁ).

RRB 6.9.1994

1263

Nutzungsplanung. Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 36 EG RPG; bGS 721.1)

Der Gemeinderat Z. hat die zentrumsnahe Parzelle von F. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugewiesen, damit dort der Friedhof erweitert oder ein Kindergarten erstellt werde, allenfalls der Werkhof. Der Regierungsrat hat den Rekurs von F. gegen diese Zuweisung gutgeheissen und die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

3. Mit der Zuweisung einer Parzelle zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird massiv in die Stellung des davon betroffenen Grundeigentümers eingegriffen. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen, als verhältnismässig erscheinen, den

Kern der Eigentumsgarantie nicht antasten, und wenn sie voll entschädigt werden. Unbestritten ist, dass Art. 63 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (EG RPG; *bGS* 721.1) die erforderliche gesetzliche Grundlage darstellt.

Die Rekurrentin hält aber die von der Gemeinde geltend gemachten öffentlichen Interessen nicht für nachgewiesen. Für die Erweiterung des Friedhofs sei die Parzelle ungeeignet, weil die Leichen in diesem Boden ebenso schlecht verwesen wie auf der Nachbarparzelle, und für die anderen geltend gemachten Bedürfnisse bestehe jedenfalls im Ortskern kein Bedarf. Zudem habe die Gemeinde nicht geprüft, ob für die geltend gemachten Bedürfnisse nicht andere Standorte gleichermaßen oder sogar besser geeignet wären.

Das Gemeinwesen darf die für öffentliche Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht hinaus sichern. Ihr Planungshorizont darf dabei über die in Art. 15 RPG erwähnten fünfzehn Jahre hinausgehen. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass das geltend gemachte Bedürfnis schon genügend konkretisiert ist und die Errichtung der Baute mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (vgl. etwa *BGE* 118 *Ia* 372 E. 4b i.S. Männedorf /ZH). Unzulässig wäre dagegen die Schaffung einer OE-Zone, wenn diese nur dem Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichern soll, um über einen möglichst grossen Handlungsspielraum für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebietes zu verfügen (*BGE* 114 *Ia* 335 E.2d i.S. Romanshorn /TG).

Wird der Gemeinde mit der Plangenehmigung das Enteignungsrecht für die OE-Zonen eingeräumt, wie es in Art. 63 Abs. 1 lit. b EG RPG vorgesehen ist, so müssen die Voraussetzungen für eine Enteignung bereits bei der Planfestsetzung erfüllt sein (vgl. *BGE* 114 *Ia* 114 E. 4c i.S. Burgdorf /BE). Es muss deshalb schon jetzt ein überwiegendes Interesse für eine öffentliche Nutzung der strittigen Parzelle bestehen.

Die Gemeinde beruft sich darauf, der Bedarf für eine der dargelegten Nutzungen werde sicher innerhalb der nächsten fünfzehn Jahren eintreten. Auch wenn zur Zeit noch keine konkreten und aktuellen Bedürfnisse für eine öffentliche Nutzung des Landes beständen, gebe es deshalb keine Alternative zur Zuweisung der Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Indessen lässt der von der Gemeinde zusammengestellte Katalog noch alles offen, die Nutzungen sind zu wenig präzise und schliessen sich gegenseitig aus. Damit fehlt ein ge-

nügend konkretisiertes öffentliches Interesse für die Zuweisung der Parzelle zur OE-Zone.

4. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, wie sie die Ziele des Raumplanungsgesetzes auf zweckmässige Art erfüllen will. Die Rekursinstanz würde mit einem eigenen Entscheid über die Zuweisung der umstrittenen Parzelle in den Ermessensbereich der Gemeinde eingreifen. Die Sache ist deshalb zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Der Gemeinderat wird bei der Überprüfung der Zonenzuweisung entweder klare und verbindliche Vorstellungen zur Frage des Bedarfes an einem bestimmten öffentlichen Werk auf der strittigen Parzelle präsentieren müssen, oder die Parzelle einer anderen als der OE-Zone zuweisen.

RRB 18.1.1994

1264

Baueinsprache. Formelle Anforderungen an eine Baueinsprache (Art. 84 Abs. 4 EG RPG).

Gemäss Art. 84 Abs. 4 des Gesetzes über die Einführung des RPG (EG RPG; bGS 721.1) sind öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen gegen Bauvorhaben während der Auflagefrist schriftlich mit Begründung und bestimmten Begehren beim Gemeinderat einzureichen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Einsprache der Rekurrenten keine das Baugesuch betreffenden, sachlich begründeten Vorbringen enthalte, und er ist deswegen auf ihre Einsprache nicht eingetreten.

Das Einspracheverfahren nach Art. 84 ff. EG RPG ist kein Rechtsmittelverfahren, sondern Teil eines einfachen, nichtstreitigen Verwaltungsverfahrens, das sicherstellen soll, dass die von der Ausführung eines Bauvorhabens berührten öffentlichen und privaten Interessen gewahrt werden. Entsprechend der Funktion des Einspracheverfahrens dürfen an die Begründung der Baueinsprache keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Es muss genügen, wenn aus der Eingabe hervorgeht, inwiefern ein Bauvorhaben beanstandet wird (ZBI 83