

bau vor, welcher als neubauähnliche Umgestaltung zu werten ist, liegt ein Abbruch / Wiederaufbau vor. Ansonsten ist von einer teilweisen Änderung auszugehen.

Nach den eingereichten Plänen ist hinsichtlich des Wohnteils des Gebäudes davon auszugehen, dass lediglich drei Böden entfernt, zwei neue Böden eingezogen werden und die Fassade geändert wird. In solchen Fällen kann nicht von einer neubauähnlichen Umgestaltung gesprochen werden, sondern lediglich von einer teilweisen Änderung, da ein solcher Eingriff grundsätzlich keine tiefgreifende Umgestaltung, die als neubauähnlich zu werten ist, erfordert.

Entscheid der Baudirektion vom 14.1.2000

1368

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

Der Erlass von Nutzungsplänen, d.h. von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen (Art. 47 EG zum RPG) benötigt Zeit. Solange neue, im Entstehen begriffene Pläne noch nicht in Kraft sind, gelten grundsätzlich die bestehenden Pläne. Die Anwendung solcher bestehender Pläne kann indes die Verwirklichung der Neuordnung behindern oder vereiteln. Zur Lösung steht den Behörden als Plansicherungsmassnahme die Planungszone nach Art. 52 EG zum RPG zur Verfügung; diese Planungszone fusst auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700).

Nach Art. 27 Abs. 1 RPG kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Grundsätzlich müssen Planungszone auf längstens fünf Jahre beschränkt sein, doch darf das kantonale Recht eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 Abs. 2 RPG). In diesem Sinne sieht Art. 52 Abs. 1 EG zum RPG folgendes vor: Fehlen Nutzungspläne oder Vorschriften, die nach diesem Gesetz notwendig sind, oder steht deren Abänderung oder Anpassung bevor, können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmt werden. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungs-

planung erschweren könnte; insbesondere kann die Behandlung der Baugesuche sistiert werden.

Die Planungszonen dienen der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung (BGE 120 Ia 209), im besonderen der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorgaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll (BGE 113 Ia 365).

Die Planungszone muss auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen: Erstens muss ein öffentliches Interesse an der Änderung des Nutzungsplans bestehen. Die Planungszonen müssen die beabsichtigte Nutzungsplanung vorbereiten, sie müssen darauf örtlich und zeitlich abgestimmt sein. Wo örtlich Erlass- oder Anpassungsbedürfnis nicht besteht, fehlt es am öffentlichen Interesse für eine Planungszone: Notwendig ist ein Planungsbedürfnis. In sachlicher Hinsicht muss die Planungsabsicht zulässig sein, d.h. die Planungsabsicht darf nicht offensichtlich rechtswidrig oder sinnlos sein und sie muss von der Planungszone aufgenommen werden (BGE 113 Ia 362f.). Zweitens muss ein öffentliches Interesse daran bestehen, dass das vorübergehend wirksame Instrument der Planungszone eingesetzt wird. Hierbei genügt das Interesse der Behörde an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit (BGE 118 Ia 513): Der Zweck der behördlichen Massnahme bestimmt das öffentliche Interesse (BGE 118 Ia 374).

Zentrales Element der Anordnung einer Planungszone ist folglich eine verfestigte Planungsabsicht, was bedeutet, dass die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern, sich in einer gewissen Bestimmtheit manifestieren muss. Da aber die Planung nicht im Verfahren der Festsetzung von Planungszonen verwirklicht werden, darf an die Konkretheit der Absicht kein strenger Massstab angelegt werden; eine einigermaßen konkretisierte Absicht genügt. Planentwürfe sind nicht notwendig, die Einsetzung von Sicherungsinstrumenten auf Vorrat ohne jede Vorstellung von Planungsinhalten ist indes nicht zulässig. In der Regel ist eine Beschlussfassung des Gemeinwesens, aus der eine klar umrissene Willenserklärung auf Planänderung hervorgeht zu fordern, aber auch genügend. Es ist nicht erforderlich, dass die Behörde über den Inhalt der zukünftigen Ordnung einigermaßen bestimmte Vorstellungen hat. Es reicht aus, wenn sie das Ungenügen der bestehenden Ordnung und damit das Erfordernis einer neuen Ordnung hinlänglich begründen kann.

Entscheid der Baudirektion vom 29.5.2000