

1396

Baubewilligung. Zulässigkeit einer befristeten Baubewilligung.

9. Bezüglich der Beleuchtung des Gebäudes auf der West- und Ostseite hat das Planungsamt offen gelassen, ob deren Auswirkungen das Ortsbild stören, hat aber ein solches Leuchtkonzept als zeitlich befristeten Versuchsbetrieb zugelassen. Die Frage stellt sich, ob es dies durfte.

a) Grundsätzlich hat der Bauwillige Anspruch auf eine (ordentliche) Baubewilligung, wenn sein Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht, das Land erschlossen ist und die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind (vgl. Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]; vgl. auch *Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, N. 523, sowie Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N. 5 zu §152*), und ist eine solche in der Regel definitiv zu erteilen. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin ist aber die (provisorische) Erteilung einer Bewilligung baupolizeilich nicht unstatthaft, sofern sich eine solche auf zureichende Gründe stützen kann. Ein solcher Grund kann beispielsweise sein, dass eine genügend gesicherte Grundlage für den Entscheid noch fehlt, aber anzunehmen ist, dass sie nach einer gewissen Testzeit vorliegt (vgl. AGVE 1984, Nr. 45, S. 376 ff.). Dies folgt schon aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und der Möglichkeit, eine Bewilligung mittels Bedingungen und Auflagen zu versehen.

b) Das Planungsamt hat in seinem Entscheid grosse Vorbehalte über die Wirkung der Beleuchtung, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und zur Verkehrssicherheit angebracht. Soweit sich die Vorinstanz für die Erteilung einer provisorischen Bewilligung auf ein allfälliges zukünftiges Beleuchungskonzept stützt, ist ihr nicht ohne Bedenken zuzustimmen. Allein mit der Aussicht, dass ein solches Konzept in Zukunft realisiert wird, lässt sich eine (definitive) Bewilligung kaum verweigern. Indes bezweckt das Planungsamt auch, in dieser Phase nach Möglichkeit Fragen der Beleuchtungsstärke und weitere Details abzuklären. Mithin erachtet es damit die Entscheidungsgrundlagen als noch nicht gegeben. In der Tat lässt die Art der Beleuchtung (Winkel, Lichtstärke etc.) verschiedene Varianten zu, welche je nach Verlauf der Testphase eine definitive Beurteilung zulassen, im jetzigen Zeit-

punkt aber noch keine solche erlauben. Da selbst der Vertreter der Rekurrentin anlässlich der Einspracheverhandlung einen Versuchsbetrieb ausdrücklich als gangbaren Weg bezeichnete, ist das Vorgehen des Planungsamtes nicht zu beanstanden. Soweit die Rekurrentin die Beleuchtungskörper ohne (formelle) Bewilligung oder gestützt auf die provisorische Bewilligung einbauen liess, hat sie das Risiko, diese zu entfernen, selbst zu tragen. Es wäre ihr ohne Zweifel offen gestanden, auf den Einbau zu verzichten. Der Rekurs ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Entscheid der Baudirektion vom 16.07.2003

1397

Bauen ausserhalb Bauzone. Kriterien für die Bestimmung des „weitgehend überbauten Gebiets“ nach Artikel 15 Bst. a RPG

2. Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid vom 6. September 2000 festgestellt, dass der Bebauungsplan H. jedenfalls nach dem 1. Januar 1988 mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebietes seine Gültigkeit verloren habe (VerwGE vom 6. September 2000, S. 11), mit der Folge, dass die Bauzone bis zum Erlass eines mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) konformen Zonenplanes auf das weitgehend überbaute Gebiet beschränkt bleibt (vgl. VerwGE vom 6. September 2000, S. 12). Der durch den Rekurrenten vorgesehene Bauplatz lag nach dem erwähnten Bebauungsplan wohl in der Bauzone, und es ist nach dem derzeitigen Stand der Dinge auch vorgesehen, dass er mit dem neuen, in Revision befindlichen Zonenplan wieder in dieselbe zu liegen kommt. Im heutigen Zeitpunkt jedoch besteht für die Gemeinde H. - entgegen der Ansicht des Rekurrenten - kein rechtsgültiger Zonenplan, und damit gilt lediglich als in der Bauzone liegend, was im Sinne von Art. 15 RPG zum weitgehend überbauten Gebiete zu zählen ist (vgl. auch Art. 36 Abs. 3 RPG).

Vorliegend stellt sich also primär die Frage, ob die zur Bebauung vorgesehene Parzelle Nr. XX im weitgehend überbauten Gebiet gemäss Art. 15 RPG liegt - wie dies der Rekurrent und die Gemeinde