

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

geltend machen -, oder aber ob dem nicht so ist, wie dies das Planungsamt zur Begründung des Bauabschlags herangezogen hat.

3. a) Um der Klarheit willen zunächst zu klären ist, wie es sich mit dem während des Verfahren öfters erwähnten "schwarzen Strich" verhält. Nach den am Augenschein gemachten Aussagen handelt es sich dabei um die durch das Planungsamt und die Gemeindebehörden resp. deren Planungsbüro festgelegte pauschale Umgrenzung des weitgehend überbauten Gebiets. Der entsprechende Plan ist nicht öffentlich aufgelegt und weist folglich keine Rechtsverbindlichkeit auf. Die generelle Abgrenzung von weitgehend überbautem und nicht weitgehend überbautem Gebiet hatte und hat nach Auskunft der Beteiligten den Zweck, nicht in jedem einzelnen Fall einer Baugesuchseinreichung in H. in langwierigen Verfahren entscheiden zu müssen, ob es sich um einen Baustandort innerhalb oder ausserhalb der Bauzone handelt. Dementsprechend misst die Baudirektion dem Umstand, dass das hier interessierende Grundstück Nr. XX ausserhalb dieses "schwarzen Striches" liegt, keine entscheidrelevante Bedeutung zu, im Gegenteil, die Direktion entscheidet an dieser Stelle frei über die Zonenzugehörigkeit des geplanten Bauplatzes.

b) Zur Frage, wie der Begriff des "weitgehend überbauten Gebietes" gemäss Art. 15 Bst. a RPG zu verstehen sei, hat sich das Bundesgericht in den letzten Jahren in konstanter Praxis geäussert. Nach Auffassung des Gerichts ist der Begriff eng auszulegen, im Wesentlichen kann es sich dabei nur um den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken handeln. Dabei sind als Baulücken einzelne unüberbaute Grundstücke zu verstehen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Entsprechende Gebiete müssen zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE vom 16. April 2002, 1A.159/2001, wiedergegeben in ZBI 2002 658 ff., S. 660, mit weiteren Hinweisen).

c) Die fragliche Parzelle Nr. XX liegt im spitzen Winkel zwischen der Gemeindestrasse Sch. (Gemeinde H.) – W. (Gemeinde L.) auf der Nordwestseite und einem bekiesten, in Richtung T. führenden 4.-Klass-Fahrweg auf der südöstlichen Seite. Nordwestlich des Grundstücks, bergseitig der Strasse nach W., befinden sich drei bestehende Einfamilienhäuser, während südlich davon, weiter in Richtung Bahn-

hof Sch., ein kleines Quartier, erschlossen durch den Sch.weg, liegt. Weiter östlich, unterhalb des erwähnten 4.-Klass-Weges, befinden sich keine weiteren Bauten mehr. Für eine Qualifikation der fraglichen Parzelle als dem weitgehend überbauten Gebiet zugehörend spricht, dass die Parzelle nach den Ausführungen der Gemeindevertreter und des Rekurrenten anlässlich des Augenscheins als erschlossen gelten darf. Zu beachten ist aber gleichzeitig, dass die bestehenden Erschliessungseinrichtungen zur Erschliessung der weiter in Richtung T. liegenden Liegenschaften dienen, und eher zufällig noch die Parzelle Nr. XX erschliessen. Während auch die Parzellengrösse nicht gegen eine Zuordnung zum weitgehend überbauten Gebiet spricht, kann dennoch nicht von einer eigentlichen Baulücke gesprochen werden. Wie sich die Situation vor Ort präsentiert, weist der Bereich zwischen den beiden oben erwähnten Strassen nämlich einen geradezu eigenständigen, in Richtung W. verlaufenden Charakter auf. Mit anderen Worten: Es ist durchaus möglich - und raumplanerisch im Sinne der Freiraumplanung auch erwünscht -, dass lediglich der unterhalb des 4.-Klass-Weges gelegene Bereich bis zu einer bestimmten Tiefe und Ausdehnung der Bauzone zugeschrieben wird. Es ist nicht so, dass - wie die bundesgerichtliche Rechtsprechung dies fordert -, dass beim fraglichen Gebiet "sinnvollerweise nur eine Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt" (vgl. oben Erw. 3c). An dieser Beurteilung vermag auch nichts zu ändern, dass die Parzelle Nr. XX sowohl nach dem alten Bebauungsplan wie auch nach dem derzeitigen Revisionsstand der Bauzone zugehörig ist. Betrachtet man nämlich die unmittelbar nordostwärts angrenzende Parzelle Nr. YY, so erhellt, dass diese nach dem Bebauungsplan von 1985 zur Bauzone gehört hat, dass dies jedoch in den ersten Revisionsentwürfen (z.B. Vorprüfungsplan vom 1. Dezember 2001) überhaupt nicht mehr und nach dem aktuellen Stand (Auflageplan vom 16. Juli 2002) nur sehr beschränkt der Fall ist. Auch die Gemeinde schien bis dato nicht davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. XX dem weitgehend überbauten Gebiet zuzuschlagen ist, weist der Gemeinderichtplan vom 23. Mai 2000 in der Festlegung Nr. S 3.3/1 das Gebiet Sch. doch dem Status "Reduktion des Wohnbaulandes einleiten" zu und qualifiziert der Plan zur "Übersicht über den Stand der Erschliessung" der Gemeinde H. vom 27. Oktober 1998, nachgeführt am 4. Februar 2000, das fragliche Grundstück wohl als baureif, jedoch ausdrücklich nicht als dem "überbauten / weitgehend überbauten Gebiet" zugehörig.

Damit ist mit der Vorinstanz einig zu gehen: Das Grundstück Nr. XX kann - gemessen an den vom Bundesgericht aufgestellten Kriterien zu Art. 15 Bst. a RPG - nicht als dem weitgehend überbauten Gebiet zugerechnet werden, ohne Bundesrecht zu verletzen. Damit ist auch die Entscheidung des Planungsamtes, dem Vorhaben die Bewilligung zu versagen, als rechtens zu beurteilen, scheidet doch eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG mangels Standortgebundenheit zum Vornherein aus. Damit ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen und der Rekurs vollumfänglich abzuweisen.

Entscheid der Baudirektion vom 11.08.2003

1398

Bauen ausserhalb Bauzone. Für den Abbruch und Wiederaufbau sind mit der Änderung des eidgenössischen Gesetzes über die Raumplanung allein die bundesrechtlichen Vorschriften massgebend.

3. Das Planungsamt verweigerte den Abbruch und Wiederaufbau grundsätzlich mit der Begründung, es fehle am Nachweis des Interesses an einer ununterbrochenen Nutzung. Dabei stützt es sich insbesondere auf die kantonale Bestimmung von Artikel 80 Absatz 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1), wonach der Wiederaufbau nur bei nicht mehr sanierbaren Bauten oder durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstörten Bauten und Anlagen zulässig ist, die bis fünf Jahre vor dem Abbruch oder der Zerstörung benutzt und ordentlich unterhalten wurden.

Vorab ist zu klären, ob und bejahendenfalls inwieweit die genannte kantonale Bestimmung überhaupt noch Geltung beanspruchen kann. Denn mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 701), in Kraft seit 1. September 2000, wird die Bestandesgarantie vollumfänglich durch Bundesrecht geregelt, während nach altem Recht bloss Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten zulässig waren, *sofern und soweit* es das kantonale Recht überhaupt erlaubt hat, und unter Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung.