

reits erstellten rechtswidrigen Bauten eher weit zu fassen ist. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Wasserlaufverhältnisse durch die Teerung einer Fläche von 400 m² ebenfalls ändern können.

RRB 7.1.1992

1230

Zonenvorschriften. Mit dem Inkrafttreten des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 28. April 1985 (EG zum RPG, bGS 721.1) sind die widersprechenden Bestimmungen in kommunalen Bauverordnungen aufgehoben.

Eine Parzelle liegt gemäss gültigem Bebauungsplan der Gemeinde in der Wohnzone WE. In dieser Zone sind nach Art. 39 Abs. 2 BR nur freistehende Einfamilien- und Landhäuser zugelassen, wobei der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung erlaubt ist, wenn der Charakter eines Einfamilienhauses gewahrt bleibt. Strittig ist im vorliegenden Verfahren, ob Art. 39 Abs. 2 BR mit den Bestimmungen des EG zum RPG vereinbar ist.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 EG zum RPG können durch den Zonenplan verschiedene Bauzonen wie Kern-, Wohn-, Wohn- und Gewerbebezonen ausgeschieden werden. Die Aufzählung ist abschliessend; andere Zonenarten sind nicht zulässig. Absicht des kantonalen Gesetzgebers war es, dass inskünftig in Wohnzonen Art und Intensität der baulichen Nutzung mittels Ausnützungs- und Baumassenziffern, durch Grenz- und Gebäudeabstände, Vorschriften über die zulässige Geschosshöhe etc. festgelegt wird (vgl. Art. 25 Abs. 2 EG zum RPG), hingegen nicht mehr durch eigentliche Einfamilien-, Zweifamilien-, Ferienhauszonen oder dergleichen. Aus dem Gesagten folgt, dass Einfamilien- bzw. Landhauszonen, wie sie das alte, zur Zeit jedoch noch gültige Baureglement der Gemeinde vorsieht, nicht mehr zulässig sind. Nach Massgabe von Art. 93 Abs. 1 i.V.m. Art. 94 EG zum RPG wurden mit dem Inkrafttreten des EG zum RPG am 1. Januar 1986 diesem widersprechende Bestimmungen in den kommunalen Baureglementen auf-

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 Ausnutzungsziffer, 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