

Besprechung der Dissertation "Die Bausperre unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts" durch Dr. Jean-Jacques Forestier, stellvertretender Chef des Rechtsdienstes des Baudepartementes des Kantons Aargau, Aarau, im Schweizerischen Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBl) 1989, S. 277 f.:

"Ausarbeitung und Erlass von Nutzungsplänen sowie der zugehörigen Vorschriften nehmen regelmässig geraume Zeit in Anspruch. Es gilt daher zu verhindern, dass Zielsetzung und Wirkung dieser Pläne und Vorschriften noch vor Inkrafttreten durch widersprechende Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Den kantonalen und kommunalen Planungsträgern stehen dafür verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die Berner Dissertation von Markus Siegrist stellt diese Planungssicherungsmöglichkeiten umfassend dar, wobei die Regelung nach dem Baugesetz des Kantons Aargau (BauG) vom 2. Februar 1971 im Vordergrund steht.

In der Einleitung geht der Autor auf die Problematik ein, der sich Baubewilligungsbehörden und Grundeigentümer bei einer Neuordnung des materiellen Bau- und Planungsrechts gegenübersehen: Die Geltung neuen Rechts beginnt grundsätzlich mit seinem Inkrafttreten. Projektierungs- und Planungszonen sowie Bausperren als befristete Sicherungsinstrumente einer raumplanerischen Neuordnung regeln Konflikte im zeitlichen Übergangsbereich von der Planungsabsicht bis zur Planungsverwirklichung. Sie stellen Ausnahmeregelungen dar, da sie zu einer Abweichung vom Grundsatz führen, dass nur geltendes Recht wirksam sein kann. Mit Hilfe von Planungssicherungsmassnahmen kann das werdende Recht in das Baubewilligungsverfahren eingebracht und für dessen Mitberücksichtigung im Sinn einer sog. negativen Vorwirkung gesorgt werden.

Im allgemeinen Teil stellt Siegrist einlässlich die Bausperre als Instrument der Planung vor. Ihr Hauptzweck besteht in der möglichst raschen Mitberücksichtigung der in Vorbereitung stehenden Neuordnung vor deren Inkrafttreten. Die Behörde hat das Ermessen, das ihr bei der Beurteilung der Frage, ob eine Bausperre erlassen werden soll, zusteht, im Interesse der Verwirklichung der Neuordnung einzusetzen. Der Ermessensspielraum ist dabei umso grösser, je weniger die Neuordnung bereits konkretisiert worden ist. Der Verfasser untersucht die Rechtsnatur der Bausperren, die er in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung als Verfügungen wertet, welche ein zeitlich befristetes Bauverbot für bestimmte Grundstücke statuieren. Dem betroffenen Grundeigentümer öffnet sich damit ein umfassender Rechtsmittelweg, kann er doch die Rechtmässigkeit der angeordneten Planungssicherungen prüfen lassen.

Im besonderen Teil werden die verschiedenen Rechtsinstitute behandelt, die das aargauische Recht für die Planungssicherung zur Verfügung stellt. Im Vordergrund steht dabei die Bausperre in ihren beiden Erscheinungsformen als individuelle Bausperre (§ 127 Abs. 2 BauG) und als generelle Bausperre (§ 148 BauG). Bausperren verbieten während ihrer befristeten Geltungsdauer nicht die Erstellung jeglicher Bauten innerhalb des Sperrgebiets. Inhalt und Wirkung der Bausperren ergeben sich vielmehr aus der werdenden Neuordnung. Die Wirkungen der Bausperren sind daher nicht allgemein umschreibbar, sondern hängen vom aktuellen

Stand der Planung sowie vom Inhalt der Neuordnung ab und sind für jede Parzelle speziell zu bestimmen. Breiten Raum nehmen daher die Ausführungen zum Begriff der "Hinderlichkeit" (§ 127 Abs. 2 und § 148 Abs. 1 BauG) eines Bauvorhabens ein. Während die Hinderlichkeit eines Baugesuchs nach § 127 BauG Voraussetzung für den Erlass einer Bausperre bildet, kann eine generelle Bausperre nach § 148 BauG ohne Bezug auf ein aktuelles Baugesuch verfügt werden, sofern eine Neuordnung in Angriff genommen wurde. Das Kriterium der Hinderlichkeit ist dann nur für die Beurteilung von Baugesuchen von Bedeutung, die nach Erlass einer generellen Bausperre innerhalb des erfassten Gebiets realisiert werden sollen. Obwohl allgemeingültige Aussagen schwierig sind, unternimmt der Verfasser unter Auswertung der umfangreichen Judikatur den Versuch, bestimmte Kategorien der Fallbeurteilung zu entwickeln. Da das BauG die materiellen Voraussetzungen für den Erlass von Bausperren nur marginal umschreibt, hat die Praxis die offenen Formulierungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Rechtsgrundsätze ausgefüllt.

Die Dissertation nimmt gründlich und praxisbezogen zum Problem der Planungssicherung umfassend Stellung. Namentlich Planungs- und Baubewilligungsbehörden werden die Arbeit mit Vorteil zu Rat ziehen, bevor sie eine Planungssicherungsmassnahme verfügen."