

<b>Zeitschrift:</b>	Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
<b>Band:</b>	34 (1977)
<b>Heft:</b>	9
<b>Artikel:</b>	Möglichkeiten zur Beschränkung der Baugebiete aus der Sicht vorab des aargauischen Rechts
<b>Autor:</b>	Pfisterer, Thomas
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-783674">https://doi.org/10.5169/seals-783674</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 31.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Möglichkeiten zur Beschränkung der Baugebiete aus der Sicht vorab des aargauischen Rechts\*

Von Oberrichter Dr. Thomas Pfisterer, Aarau

## I. Die Baugebietsbeschränkung als Ortsplanungsrevision

Die Trennung des Baugebietes vom Land- und Forstwirtschaftsgebiet (§ 116 Abs. 1 und 128 Baugesetz des Kantons Aargau [BauG] vom 2. Februar 1971) ist das Ergebnis eines oftmals in einem langwierigen Prozess errungenen umfassenden räumlichen Ausgleichs, bei dem bauliche, infrastrukturelle, landwirtschaftliche – kurz alle baulichen und nichtbaulichen privaten und öffentlichen Interessen aus der Sicht der ganzen Gemeinde oder gar einer Region oder des Kantons gegeneinander abgewogen worden sind. Beschränkungen des Baugebietes berühren diese Grundfragen der Zonenauscheidung; sie bedingen daher erneut

eine raumplanerische Gesamtüberprüfung, also eine *Ortsplanungsrevision* mit einer *Zonenplanänderung*.

Durch eine blosse *Verkleinerung des Kanalisationsrayons*, das heisst eine Änderung des generellen Kanalisationsprojekts innerhalb des an sich unverändert übernommenen Baugebietes, lässt sich aus politischen, planerischen und rechtlichen Gründen *keine wirksame Baugebietsbeschränkung* erreichen. Schon allein rechtlich ist dieser Weg verschlossen, weil nach eidgenössischem Gewässerschutzrecht für eine Parzelle, die zwar ausserhalb des Kanalisationsrayons, aber innerhalb des kantonalrechtlich umschriebenen Baugebietes liegt, die Bestimmungen für das Baugebiet gelten<sup>1</sup>. Es ginge auch nicht an, auf diesem Weg den meist

ausgebauten Rechtsschutzmöglichkeiten bei Zonenplanänderungen auszuweichen.

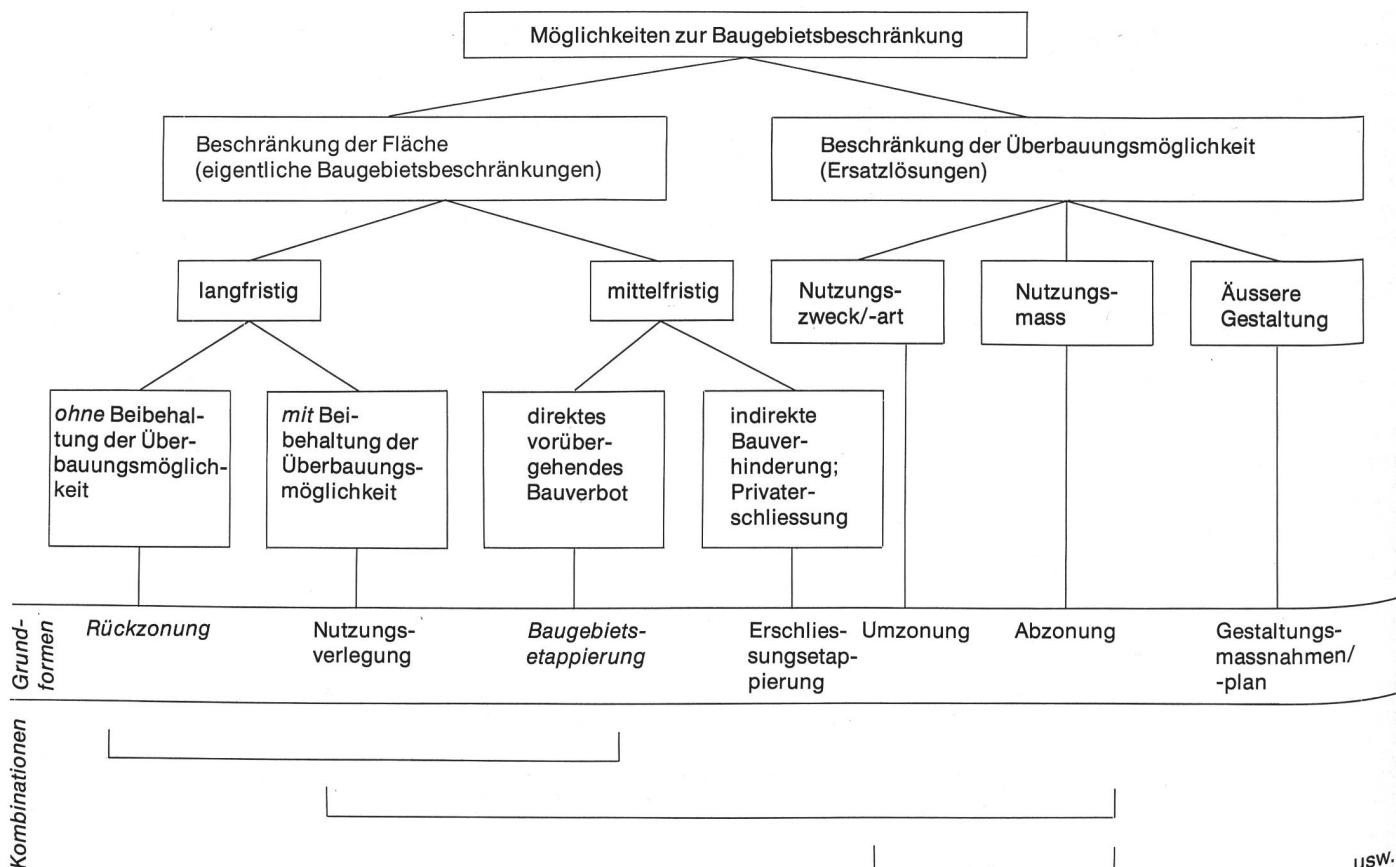
## II. Raumplanerische Möglichkeiten zur Baugebietsbeschränkung

### 1. Eigentliche Baugebietsbeschränkungen

#### 1.1 Langfristige Massnahmen:

*Rückzonung und Nutzungsverlegung*  
Das *Baugebiet*, das heisst jene Fläche einer Gemeinde, die für jedermann verbindlich und rechtskräftig für die bauliche Nutzung bestimmt ist (§ 128 BauG), kann auf verschiedenen Wegen beschränkt werden (Tab. 1). Bei den eigentlichen Baugebietsbeschränkun-

Tab. 1. Übersicht über die wichtigsten raumplanerischen Möglichkeiten zur Baugebietsbeschränkung



gen, die ja darauf abzielen, die für die Überbauung bestimmte *Fläche* in der betreffenden Gemeinde effektiv zu verkleinern, kann man langfristig und mittelfristig wirksame Vorkehren unterscheiden. Soll die Massnahme *auf lange Frist* wirken, und zwar ohne dass die bisherige Überbauungsmöglichkeit beibehalten wird, so spricht man von einer *Rückzonung*<sup>2</sup>. Unter einer Rückzonung wird also hier eine Zonenplanänderung verstanden, bei der eine Parzelle aus dem Baugebiet (§ 128 BauG) ins Land- und Forstwirtschaftsgebiet (§ 129 BauG) oder – genereller – auf Dauer in eine Zone für nichtbauliche Zwecke umgeteilt wird. Sie ist eine an sich naheliegende, aber sehr radikale Methode: Mit der Rückzonung verliert der Private das Recht, zu bauen, selbst wenn seine Parzelle zuvor baureif und das Bauvorhaben rechtmässig gewesen wäre. *In einzelnen Fällen* ist es denkbar, das Baugebiet langfristig zu beschränken, ohne indessen wie bei der Rückzonung die Überbauungsmöglichkeit ganz zu beseitigen, nämlich auf dem Weg der sogenannten *Nutzungsverlegung*. Sie besteht im wesentlichen darin, dass die Überbauungsmöglichkeit, d. h. die Ausnutzung auf einer Teilfläche des Bezugsgebiets zusammengefasst und dafür die Restfläche freigehalten wird. Gestützt auf eine Landumlegung oder entsprechende organisatorische Vorkehrungen (Gründung einer Genossenschaft, usw.) können sich alle Grundeigentümer verhältnismässig an der baulichen Nutzung auf der zur Überbauung bestimmten Teilfläche beteiligen.

### 1.2 Mittelfristige Massnahmen: Erschliessungsetappierung und Baugebietsetappierung

Unter dem Begriff der *Etappierung* werden verschiedene raumplanerische Vorkehren zusammengefasst, die nur zum Teil dazu geeignet sind, das Baugebiet effektiv, zuverlässig zu beschränken, und auch dann bloss auf *mittlere Frist*. Gemeinsam ist ihnen, dass sie das gesamthaft für die Überbauung vorgesehene Gebiet in *räumlich abgegrenzte Abschnitte* – die sogenannten *Etappen* – unterteilen, in bestimmtem Ausmass die bauliche Entwicklung zunächst auf den Bereich der ersten Etappe konzentrieren und weitere Etappen erst später eröffnen. Es geht bei der Etappierung um eine *zeitliche Staffelung* aller oder gewisser Aspekte der baulichen Entwicklung. Da die bauliche Entwicklung im Wesentlichen einerseits von der öffentlichen Erschliessungspolitik und anderseits von der privaten Bautätigkeit sowie in bestimmtem Masse von der übrigen öffentlichen Infrastrukturpoli-

tik abhängt, kann man – je nachdem, ob man beim ersten oder beim zweiten dieser Bestimmungsfaktoren ansetzt – von einer *Erschliessungsetappierung* oder einer *Baugebietsetappierung* sprechen. Da sich diese beiden Etappierungsarten in Ziel, Rechtswirkung und Eignung für die Baugebietsbeschränkung unterscheiden, sind sie hier auseinanderzuhalten<sup>3</sup>.

Im Rahmen der *Erschliessungsetappierung* unterteilen die Gemeinden das Baugebiet in verschiedene Erschliessungsetappen, um dann den Bau der Strassen, Kanalisationen usw. auf die erste Erschliessungsetappe zu konzentrieren und die Erschliessung der zweiten (oder allfälliger weiterer) Etappen auf später aufsparen zu können. Sie wollen dadurch in erster Linie *eine möglichst systematische, rationelle und folglich kostengünstige Erschliessungstätigkeit der öffentlichen Hand* sicherstellen und gleichzeitig die private Bautätigkeit fördern oder zumindest die Infrastrukturpolitik darauf abstimmen<sup>4</sup>. Eng damit verknüpft ist das zweite Ziel der Erschliessungsetappierung, die *Öffentlichkeit vor übersetzten Erschliessungswünschen Privater zu schützen*. Mit der Erschliessungsetappierung wollen die Gemeinden die *öffentliche Erschliessungstätigkeit, nicht aber die private Bautätigkeit auf das Gebiet der ersten Erschliessungs-etappe beschränken*. Zwar hat sie praktisch vielerorts die Nebenwirkung, das private Bauen zu behindern, weil Gebäude bloss auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen (§ 156 Abs. 1 lit. b BauG), in der Regel allein die Gemeinden Strassen und Kanalisationen usw. bereitstellen können und sie sich dabei eben auf das Gebiet der ersten Etappe beschränken. Dort freilich, wo Private von sich aus die gesetzlich verlangten Erschliessungswege ordnungsgemäss errichten, betreiben und gar noch selber bezahlen können, steht einer sofortigen Überbauung auch ausserhalb der ersten Etappe nichts entgegen. *Das Recht zur Privaterschliessung* ist im Rahmen einer Erschliessungsetappierung im ganzen Baugebiet, auch in der zweiten Erschliessungsetappe, gewährleistet<sup>5</sup>. Als Massnahme zur Baugebietsbeschränkung ist die Erschliessungsetappierung wegen dieser Möglichkeit zu privater Erschliessung oft *wenig geeignet*.

Überhaupt ist die Erschliessungsetappierung nicht selten planerisch, rechtlich und bodenpolitisch *fragwürdig*; namentlich rechtlich, weil sie Ungleichheiten befördert: Der wirtschaftlich gut situierte Bauherr kann oftmals ihre Schranken überspringen und auf eigene Kosten erschliessen, während

sie für den durchschnittlichen Grund-eigentümer eine Baugebietsbeschränkung bedeutet; die zweite Erschliessungsetappe tendiert dazu, eine «*Bauzone für Reiche*» zu werden.

Die *Baugebietsetappierung* enthält alle Elemente der *Erschliessungsetappierung*, geht indessen in Ziel und Wirkung darüber hinaus. Sie unterteilt das Baugebiet ebenfalls, allerdings nicht in Erschliessungs-, sondern – umfassender – in Baugebietsetappen, um dann nicht allein die öffentlichen Erschliessungsarbeiten, sondern auch die private Bautätigkeit auf die erste Etappe – *das eigentliche Baugebiet* – zu konzentrieren und das übrige Land einer (oder mehreren) *Reserve-, Bauentwicklungs- oder Übergangszonen* zuzuweisen. Mit der Baugebietsetappierung soll nicht nur eine zweckmässige Erschliessungspolitik, sondern *ein geordneter Ablauf der Besiedlung schlechthin* erreicht werden. Es geht hier allgemein darum, alle Aspekte zu beeinflussen, die für den Gleichschritt zwischen der privaten Bautätigkeit und den öffentlichen Planungs- und Infrastrukturbe-mühungen bedeutsam sind. Getreu dieser Zielsetzung gilt für die zweite Baugebietsetappe ein *vorübergehendes Verbot für Bauten und Anlagen*, die ihrer Natur nach nicht ins Baugebiet gehören. Zulässig sind *bloss vorübergehende, nichtbauliche Nutzungen*, soweit sie die künftige plangemäss Nutzung weder behindern noch übermässig erschweren; das kann etwa in einer Wohnzone zweiter Etappe für eine Kiesgrube zutreffen, wenn deren Wiederauffüllung gesichert ist<sup>6</sup>.

In den aargauischen Gemeinden finden sich nebeneinander Erschliessungsetappierungen<sup>7</sup> und Baugebietsetappierungen, namentlich im Rahmen der sogenannten «*Bibersteiner Praxis*»<sup>8</sup> sowie zahlreiche Fälle scheinbarer Erschliessungsetappierungen, die sich indessen in ihrer praktischen Anwendung immer wieder als Baugebietsetappierungen entpuppen; in die letzte Gruppe gehören viele jener Zonenordnungen, die die Freigabe des Landes in der zweiten Etappe dem Wortlaut nach nur an Erschliessungsvoraussetzungen knüpfen, diese aber mit einer «*Kann-Formel*» verbinden, die es dem Gemeinderat ermöglicht, darüber hinaus weitere, allgemein-planerische Überlegungen anzustellen. («*Eine Umwandlung kann vom Gemeinderat beschlossen werden, wenn... die Erschliessung sichergestellt ist.*»)

## 2. Ersatzlösungen

In gewissen Fällen müssen die Gemeinden von einer Flächenbeschränkung

absehen und sich mit Ersatzlösungen begnügen, die *bloss die Überbauungsmöglichkeit* auf der an sich unveränderten Baugebietfläche *beschränken*. Die Raumplanung kennt verschiedene *Mittel zur Regelung der baulichen Nutzung*: Sie legt einerseits qualitativ den Nutzungszweck oder die Nutzungsart (z. B. «Wohnen») und die äussere Gestaltung (Farbe, Form, Material, Freiflächen usw.) oder quantitativ das Nutzungsmass (Abstände, Höhen, Ausnutzung usw.) fest. In allen diesen Punkten kann die Überbauungsmöglichkeit beschränkt werden. Wird der Nutzungszweck verändert, so dass nur noch eine weniger aufwendige Überbauungsart gestattet ist (z. B. bei einer Umwandlung einer Mehrfamilienhauszone in eine Einfamilienhauszone), so hat man eine *Umzonung* vor sich. Bei der *Abzonung* wird das Mass der Überbauungsmöglichkeit verändert (z. B. durch die Herabsetzung der Ausnutzungsziffer). Die Auflage von *Gestaltungsmassnahmen*, allenfalls aufgrund eines Gestaltungsplans (§ 141 BauG), stellt schliesslich in der Regel die Minimal- oder Notlösung dar, bei der sowohl die Fläche des Baugebets als im wesentlichen auch die Überbauungsmöglichkeit unverändert übernommen wird. Die bauliche Nutzung wird lediglich mit Rücksicht auf die Interessen des Landschaftsschutzes, des Ortsbildschutzes usw. im einzelnen der Umgebung angepasst.

### III. Rechtliche Randbedingungen

#### 1. Schranken bei der Änderung bisherigen Rechts

Aus diesen planerischen Möglichkeiten zur Baugebietbeschränkung können die Gemeinden den für sie angemessenen Weg auswählen. Dabei haben sie freilich in zwei Richtungen die Randbedingungen zu beachten, die ihnen Verfassung und übergeordnete Gesetzgebung vorzeichnen: Rückzonierungen, Etappierungen usw. führen einerseits zu einer Änderung bisherigen Rechts und anderseits zum Erlass neuer Vorschriften; beides lässt die Rechtsordnung nur unter gewissen Bedingungen zu.

Das Baugebiet beschränken bedeutet in erster Linie, dass bestehende, rechtskräftige Pläne und Vorschriften geändert sowie bisher rechtmässig ausgeübte Nutzungen, Nutzungsmöglichkeiten oder Nutzungschancen beeinträchtigt werden; das Vertrauen in die bestehende Ordnung wird also erschüttert. Dennoch besitzt kein Privater einen Rechtsanspruch auf unbedingten Fortbestand der vorhandenen Nutzungsordnung. Soll nicht jede Entwick-

lung abgeschnitten werden, *dürfen und müssen Pläne und Nutzungsvorschriften geändert werden* – allerdings *nicht beliebig*: Aus verfassungsrechtlicher Sicht sind Änderungen nur statthaft, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage und einem genügenden öffentlichen Interesse beruhen. Das Erfordernis einer *gesetzlichen Grundlage* bereitet kaum Schwierigkeiten, weil angenommen werden darf, dass die Befugnis, eine bestimmte Zonenregelung erstmals zu schaffen, das Recht in sich schliesst, sie wieder aufzuheben oder abzuändern<sup>9</sup>. Ob ein *genügendes öffentliches Interesse* vorliegt dagegen, ist mitunter fraglich. Zu bejahen ist dies nur, wenn so wichtige Gründe für die Änderung des Planes oder der Zonenordnung sprechen, dass die Interessen am Fortbestand des bisherigen Rechtszustandes und an der Rechtssicherheit dagegen nicht aufzukommen vermögen<sup>10</sup>.

#### 2. Schranken beim Erlass neuen Rechts

##### 2.1 Gesetzliche Grundlage

Die verfassungsmässige *Eigentumsgarantie* setzt auch für neue Vorschriften, die die bauliche Nutzung weiter beschränken sollen, eine gesetzliche Grundlage voraus, und zwar in einem doppelten Sinn: Einmal müssen Gemeinden, die Baubeschränkungen erreichen wollen, dazu ihre Zonenordnung und allenfalls den Zonenplan revdieren. Sodann sind solche Änderungen nur statthaft, soweit das kantonale Recht sie ermöglicht. Das aargauische Baugesetz ist in dieser Hinsicht grosszügig. Es lässt die Gemeinden in den Schranken der kantonalen Minimal- und Rahmenordnung (vorab § 126f. und § 150ff. BauG), die Art der zu erlassenden Vorschriften frei auswählen; sie können auch im Baugesetz nicht enthaltene Zonenarten und Nutzungsbestimmungen aufstellen<sup>11</sup>. Damit sind die Gemeinden auch ermächtigt, *Erschliessungsetappierungen* vorzusehen<sup>12</sup>. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Baugesetz die *Baugebietsetappierung* dem Buchstaben nach kennt. Jedenfalls verschliesst das aargauische Baugesetz den Gemeinden den Weg der *Baugebietsetappierung* nicht. Wenn die Gemeinden schon nach ausdrücklicher Vorschrift die Bautätigkeit im Interesse siedlungspolitischer Ziele von gewissen Teilen des Baugebietes fast ganz und auf Dauer zu verbannen befugt sind (§ 134 und 129 BauG), so muss es ihnen auch erlaubt sein, zur Regelung des zeitlichen Ablaufs der Besiedlung gewisse Flächen vorübergehend für die Überbauung zu sperren.

#### 2.2 Öffentliches Interesse und gleichmässige Abgrenzung der Massnahmen

Dass raumplanerische Überlegungen den Grundsatz nach Eigentumsbeschränkungen rechtfertigen können, ist heute selbstverständlich<sup>13</sup>. Wie weit dies *im Einzelfall* zutrifft, muss die betreffende Gemeinde anhand ihrer konkreten Verhältnisse selber dartun<sup>12</sup>. Auch dort nur lässt sich untersuchen, ob dem öffentlichen ein überwiegendes *privates Interesse* entgegenstehe.

Kritisch dürften in der Praxis immer wieder Fragen werden wie: Warum wird hier und nicht dort zurückgezogen? Das sind Probleme der *rechtsgleichen Abgrenzung der Massnahmen zur Baugebietbeschränkung*. Nach der Rechtsprechung ist es den Gemeinden nicht verwehrt, Vorschriften für einige wenige oder ein einzelnes aus einer Gruppe von Grundstücken, die sich in ihrer Funktion für den Grundeigentümer durch nichts voneinander unterscheiden, zu erlassen. Die Abgrenzung muss freilich durch einen hinreichenden planerischen Grund gerechtfertigt oder zumindest nicht schlechthin unhaltbar sein<sup>14</sup>. Wie weit diese Voraussetzung erfüllt ist, lässt sich auch nur *im Einzelfall* überprüfen.

#### 3. Entschädigungspflicht

##### 3.1 Die allgemeinen Entschädigungskriterien

Die Baugebietbeschränkung führt zu einer Entschädigungspflicht der Gemeinde, wenn der Eingriff einer Enteignung gleichkommt (§ 22ter Abs. 3 Bundesverfassung), wenn sie also zu einer sogenannten *materiellen Enteignung* wird. Nach der bundesgerichtlichen Begriffsbestimmung<sup>15</sup> ist die Entschädigungspflicht *im allgemeinen an drei Voraussetzungen gebunden*, die freilich unter sich teilweise zusammenhängen:

1. Entschädigung hat nur zu gut, wer – in der Regel bezogen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (§ 213 BauG) – einen *Schaden* erlitten hat; bei Baugebietbeschränkungen kann das von vornherein nur zutreffen, wenn er echtes Bauland verlor. Die Entschädigungsforderung setzt also in erster Linie *Baulandqualität* der zu entschädigenden Parzelle voraus. Die formale Zugehörigkeit eines Grundstücks zur Bauzone verschafft noch keinen Entschädigungsanspruch, solange das Land nicht *erschlossen* ist oder ohne unverhältnismässigen Aufwand vom Privaten selber erschlossen werden könnte<sup>17</sup>. Zusätzlich wird man verlangen müssen, dass es in einem technischen Sinne zur Überbauung ge-

eignet ist (§ 156 Abs. 1 lit. a BauG); das Bundesgericht hat sich dazu freilich noch nicht deutlich auszusprechen gehabt<sup>18</sup>. Die Eigentumsgarantie verschafft weder einen Anspruch auf Aufnahme in eine Bauzone<sup>19</sup>, noch auf Fortbestand der bestehenden Zonen-einteilung<sup>20</sup>, noch ein Recht auf An-schluss an öffentliche Erschliessungs-anlagen<sup>21</sup>, und zwar selbst dann nicht, wenn der Bauherr die Erschliessungs-kosten vollumfänglich übernimmt<sup>22</sup>. Immerhin lässt sich eine Entschädi-gungsleistung nicht allein dann rechtfertigen, wenn aktuelles Bauland be-schränkt wird; getreu den Gesetzmässigkeiten des Bodenmarktes wird die Baulandqualität auch zuerkannt, wenn das Grundstück wahrscheinlich *künftig Bauland* geworden wäre<sup>23</sup>. Dies trifft zu, wenn am erwähnten massgebenden Stichtag (§ 213 BauG) nach den Um-ständen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten war, die Parzelle würde in naher Zukunft überbaut<sup>24</sup>. Bei dieser retrospektiven Prognose sind sämt-liche Faktoren zu berücksichtigen, welche die tatsächliche und rechtliche Überbauungschance bestimmten, hauptsächlich die allgemeine Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Bauplanung der Gemeinde (Stand, Be-dürfnisse und Bedarf an Zeit, Organisa-tion und Kosten), die private bauliche Entwicklung in der Gemeinde und in der weiteren Umgebung (Baulandkapa-zitäten gemäss rechtskräftigen und kommenden Nutzungsplänen, Hor-tungsgrad, Landpreisentwicklung, Handänderungen, Nachfrage, Baubewilligungen und Bauplanungen, Steuerverhältnisse), Infrastruktur- und insbesondere Erschliessungsverhältnisse (Zustand der Planung und der Realisierung, Ausbaubedürfnisse, Be-darf an Zeit, Organisation und Kosten), Möglichkeiten der Privaterschlies-sung<sup>25</sup>. Die Tatsache allein, dass jemand auf seinem Grundstück für Infrastrukturzwecke investiert hat, begründet in der Regel keine Entschädi-gungspflicht, kann aber ein Indiz dafür sein, dass eine Baulandchance be-stand.

2. Vielfach wird behauptet, eine Ent-schädigungspflicht entfalle generell bei Eingriffen, die *polizeilich motiviert* seien, also der Abwehr unmittelbarer, schwerer Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder für Leib und Leben dienen. So allgemein dürfte dieser Grundsatz kaum richtig sein<sup>26</sup>. Bei Bauge-bietsbeschränkungen wegen Über-schwemmungs-, Rutsch- oder Lawinengefahr, bei konkreten Gefährdun-gen also, die seit jeher bestanden und bei denen Abwehrmassnahmen unmit-telbar und gleichmässig im Interesse

aller liegen, dürfte das Gemeinwesen vor Entschädigungspflichten relativ sicher sein. Wie weit die polizeilich be-gründete Ausnahme im übrigen geht, ist umstritten<sup>27</sup>. Insbesondere dürften nachträgliche polizeiliche Eingriffe in bisher rechtmässig ausgeübte Nutzun-gen oder gegen Nichtstörer nicht gene-rell entschädigungslos bleiben.

3. Liegt im erwähnten Sinn echtes Bau-land vor, so ist Entschädigung zu lei-sten, wenn der Eingriff entweder «*be-sonders schwer*» oder – ein praktisch weniger wichtiger Fall – «*mitte-lschwer*» wirkt, aber gleichzeitig dem Betroffenen im Vergleich zu andern Grundeigentümern in ähnlicher Lage ein «*Sonderopfer*» zumutet. Auch hier kann sich die Entschädigungsforde-rung nicht nur auf aktuelle Beschrän-kungen stützen. Es genügt, dass ein voraussehbarer, *künftiger Gebrauch* eines Grundstücks, der sich sehr wahr-scheinlich in naher Zukunft verwirk-licht hätte, beschnitten wird. Wiederum ist eine retrospektive Prognose zu er-stellen, vorab mit Rücksicht auf die Baulandverhältnisse, die Distanz der Liegenschaft zur nächsten Siedlung, die Bedeutung der baulichen Entwick-lung für die betreffende Parzelle, die mutmasslichen Erschliessungskosten, die Ähnlichkeit der baulichen zur bis-herigen Nutzung, usw.<sup>28</sup>.

### 3.2 Folgerungen für das planende Gemeinwesen

Die Gemeinden sollten möglichst schon im Planungsstadium wissen, welche finanziellen Folgen eine be-stimmte Beschränkungsmassnahme haben wird. Diesen Dienst vermögen die erwähnten Entschädigungsgrund-sätze indessen nicht vollumfänglich zu leisten; letztlich lässt sich, weil die Ver-hältnisse von Parzelle zu Parzelle allzu verschieden sind, *nur im Einzelfall* be-stimmen, ob eine materielle Enteig-nung vorliegt<sup>29</sup>. Dies führt die Gemein-den zu zwei Folgerungen:

1. Sie richten ihre Planung vorteilhaft bloss auf diejenigen *Entschädigungs-grundsätze* aus, deren Anwendung *wenig Entscheidungsspielraum* ge-währt. Das sind vorab die Regeln über die *Baulandqualität*: Welches Land in einem *Baugebiet* liegt und *erschlossen* ist, lässt sich zu einem guten Teil wert-neutral feststellen<sup>30</sup>. Zudem sind dafür wie dargelegt grundsätzlich die Ver-hältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttre-tens der Beschränkung massgebend. Diese können im Planungsstadium relativ leicht erhoben werden, jedenfalls besser, als wenn sie nach Jahren in einem Entschädigungspro-zess mühsam rekonstruiert werden müssen. Die Gemeinden können sich

gegen Überraschungen in einem späte-ren Prozess einigermassen absichern, wenn sie diese Verhältnisse im Zeit-punkt der Planung genau aufnehmen lassen – zum Beispiel durch den Orts-planer im Ortsplanungsbericht. Weniger sicher vor Entschädigungsforde-rungen sind die Gemeinden dann, wenn sie auf die *polizeiliche Natur* einer Eigentumsbeschränkung ver-trauen, jedenfalls dann, wenn es nicht um eine Baubeschränkung wegen La-winengefahr usw. geht. Am meisten Entschädigungsrisiko laufen sie, wenn sie einfach darauf bauen, der beab-sichtigte Eingriff sei nicht *intensiv* ge-nug oder treffe ohnehin alle *gleich*.

2. Im übrigen können die Gemeinden davon ausgehen, dass die Entschädi-gungspflicht bloss Folge und nicht Voraussetzung der Rechtmässigkeit des Eingriffs ist. Die Beschränkungen treten auch dann in Kraft, wenn die Entschädigungsfrage noch umstritten ist, und zwar ohne Rücksicht auf die finanziellen Folgen<sup>31</sup>. Die Gemeinden können – soweit dies politisch zu ver-antworten ist – eine möglicherweise entschädigungspflichtige Massnahme *vorerst treffen und abwarten*, ob tat-sächlich Entschädigungen zu erbrin-gen sind; wenn sie dazu verhalten wer-den sollten, können sie *immer noch* auf die Baugebietbeschränkung verzichten<sup>32</sup>.

## 4. Die Schranke der übergeordneten Gesetzgebung

In gewissen Fällen schreiben das eid-genössische oder das kantonale Recht den Gemeinden eine Baugebietbeschränkung vor, etwa zum Schutz des Waldes. Aktueller sind die Einflüsse der *kantonalen und regionalen Planung*: Mit dem Beschluss des «*kantonalen Gesamtplanes Baugebiet/Kulturland*» des aargauischen Grossen Rates vom 1. Juni 1976 können die Gemeinden insbesondere verpflichtet werden, ihre Baugebietabgrenzung derjenigen des kantonalen Plans anzupassen (§ 119 Abs. 3 BauG).

## IV. Auswahl des im Einzelfall angemessenen Lösungsweges

### 1. Lösung nach Mass

Innerhalb dieser Randbedingungen und des Verhältnismässigkeitsprinzips ist *jede Gemeinde frei, den ihr zusa-zgenden Lösungsweg auszuwählen*, das heisst festzulegen, ob sie zurückzonen, etappieren oder umzonen usw. will und welche Gebiete diesen Massnahmen in welchem Umfang unterworfen werden sollen. Es gibt *kein Allerweltsrezept* und (fast) keine technisch zwingenden

Antworten; der Entscheid hängt von den konkreten Verhältnissen und nicht zuletzt von politischen Überlegungen ab. Demgemäß lässt sich auch keine vollständige Liste der Auswahlkriterien und der Beziehungen unter ihnen zusammenstellen.

## 2. Überblick über einige wichtige Auswahlkriterien

### 2.1 Die Zielsetzung der Baugebietsbeschränkung

Welchen Weg zur Baugebietsbeschränkung eine Gemeinde einschlägt, hängt in erster Linie von der dabei verfolgten Zielsetzung ab. Gemeinden, denen es hauptsächlich darum geht, ihr übergrößes Baugebiet den reduzierten Bevölkerungsprognosen anzupassen oder die Erschließungsanstrengungen zu konzentrieren, bezwecken mit der Baugebietsbeschränkung in erster Linie, einen geordneten Ablauf der Besiedlung zu gewährleisten; ihre Vorkehren sind in diesem Fall gleichsam «von innen nach aussen» konzipiert. Die Baugebietsbeschränkung kann anderseits gleichzeitig oder sogar vorwiegend dazu dienen, genügend Raum für nichtbauliche Nutzungen zu gewinnen. Dann ist sie sozusagen von «aussen nach innen» angelegt. Sie will der Landwirtschaft, dem Landschaftsschutz, der grossflächigen Erholung in der freien Natur, dem Schutz der Gewässer oder der Wälder oder dem Abbau von Bodenbestandteilen einen Platz sichern. In den gleichen Zusammenhang gehören Baugebiet-

beschränkungen zum Schutz gegen Immissionen (z. B. an Nationalstraßen), zur Verbesserung der Siedlungsgestaltung (z. B. Umgebungsschutzzonen) oder zur Schaffung von Planungsreserven.

### 2.2 Natürliche Standortgegebenheiten

Die Baugebietsbeschränkung hat ferner zu beachten, für welche Nutzungen sich ein bestimmtes Gebiet von seinen natürlichen, technischen Gegebenheiten her eignet (Topographie, Baugrund, Terraingröße, Lage, Wasser- verhältnisse usw.).

### 2.3 Bestehender Zustand

Ob um-, ab- oder zurückgezont werden soll, hängt auch vom bestehenden Zustand ab, d. h. von den vorhandenen Eigentums- und Nutzungsverhältnissen (Bodenmarkt, Hortung, Landpreise, Steuerwerte, effektiver Baubestand, Baulücken, private Erschließungen oder Bodenverbesserungen, private Investitionen, geleistete Grundeigentümerbeiträge, rechtskräftige Baubewilligungen, private Bauprojekte, private Erschließungsrechte, bestehende landwirtschaftliche Heimwesen usw.) und den bisherigen öffentlichen Massnahmen zur Förderung baulicher oder nichtbaulicher Nutzungen (Erschließung und sonstige Infrastruktur, Landumlegungen, Güterzusammenlegungen, Bodenverbesserungen, Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungspläne, generelle Kanalisationsprojekte, Baubeschlüsse für Straßen, Schulhäuser usw.). Einen absoluten

Schutz darf freilich der bestehende Zustand nicht beanspruchen, soll die Planung nicht unentzinnbar zu einer Einbahnstraße werden. Den Interessen am bisherigen Zustand wird bereits durch Übergangsregelungen, Besitzstandsgarantie, Rückwirkungsverbote, Entschädigungspflicht usw. Rechnung getragen.

### 2.4 Durchführbarkeit und finanzielle Folgen

Der Weg zur Beschränkung des Baugebiets kann dadurch bestimmt werden, dass gewisse Lösungsmöglichkeiten besondere Durchführungsprobleme aufwerfen, zum Beispiel politischen Widerstand provozieren oder ein unter Umständen mühsames Gestaltungsplanverfahren bedingen. Andere scheiden wegen der finanziellen Folgen aus, etwa angesichts des Investitionsbedarfs für Erschließung und Ausstattung, der Planungskosten, des Steuerausfalls oder des Entschädigungsrisikos.

## 3. Die Auswahl des geeigneten Lösungsweges

### 3.1 Rückzonung

Anhand dieser und allenfalls sonst wesentlicher Kriterien kann die Gemeinde die verschiedenen raumplanerischen Möglichkeiten der Rückzonierung, Etappierung, Abzonung usw. bewerten und danach ihre Auswahl treffen. Allgemein lässt sich dazu wiederum nur wenig aussagen (Tab. 2).

Die Rückzonung ist von der Zielsetzung her das geeignete Mittel, wenn es darum geht, Landwirtschaftsland oder andere nichtbauliche Nutzungen zu schützen; dagegen ist sie in der Regel zu hart, wenn lediglich der geordnete Ablauf der Besiedlung sicherzustellen ist. Bestehende private Überbauungen werden wegen der Besitzstandsgarantie (§ 224 Abs. 2 und § 135 BauG) in ihrem Bestand kaum gefährdet, dagegen gegebenenfalls Erweiterungsmöglichkeiten bei nichtindustriellen Bauten, private Erschließungsinvestitionen, noch nicht rechtskräftig bewilligte Bauprojekte und vor allem öffentliche Infrastrukturvorleistungen. Durchführungsprobleme sind namentlich von der politischen Seite zu erwarten. Die finanziellen Folgen der Rückzonung schliesslich sind häufig entscheidend, brauchen aber nicht immer so gravierend zu sein, wie gemeinhin geglaubt wird. Vor allem zeitigen Rückzonungen von Land, das zwar in einer Bauzone eingeteilt, aber noch nicht erschlossen ist, mangels Baulandqualität in der Regel keine Entschädigungsfolgen. Wenn jedoch echtes Bauland vorhanden ist, bewirkt die Auflage eines

Tab. 2. Schema zur Beurteilung der Möglichkeiten zur Baugebietsbeschränkung für das Gebiet...

(Generelle Hinweise, die anhand der konkreten Verhältnisse zu überprüfen, zu korrigieren und zu ergänzen sind)

Auswahlkriterien	Rückzonung	Baugebiets- etappierung	Nutzungsverlegung	Umzonung	Abzonung	Gestaltung
1. Zielsetzung						
1.1 Geordnete Besiedlung	–	+	–/□	–/+/□	+/□	+/□
1.2 Raum für nichtbauliche Nutzungen	+	–	+	–	–	–
2. Natürliche Eignung						
3. Bestehender Zustand						
3.1 Private Nutzung	□	□	+	+/-/□	+/-/□	+
3.2 Öffentliche Massnahmen	–	+/-/□	+/-/□	+/-/□	+/-/□	+
3.3 Sonstiges						
4. Durchführbarkeit	–	+	–/□	+	+	+
5. Finanzielle Folgen						
5.1 Entschädigung	–/+/□	+/-/□	+	+/-/□	+/-	+
5.2 Sonstiges						
6. Weitere Kriterien						
Ergebnis						

+ positiv / – negativ / □ neutral

dauernden Bauverbots, zum Beispiel aus Gründen des Landschaftsschutzes, an sich eine Entschädigungspflicht<sup>33</sup>.

### 3.2 Erschliessungs- und Baugebietsetappierung

Dass die Erschliessungsetappierung das Baugebiet oft wenig zuverlässig zu beschränken vermag, wurde bereits dargelegt.

Die Baugebietsetappierung vermag das Baugebiet zuverlässig zu beschränken, wenn auch *bloss mittelfristig* und nicht wie die Rückzonung langfristig. Sie unterscheidet sich hinsichtlich dieser *zeitlichen Dimension* von der Rückzonung, aber auch was die *Zielsetzung* anbetrifft. Die Baugebietsetappierung kann zwar durchaus den Ablauf der Besiedlung räumlich und zeitlich ordnen, nicht jedoch nichtbauliche Nutzungen, zum Beispiel die Landwirtschaft, schützen. Sie korrigiert die Trennungslinie zwischen Nichtbaugebiet und Baugebiet nicht; *Baugebiet bleibt Baugebiet*, auch wenn es in zwei oder drei Etappen aufgegliedert wird. Die Baugebietsetappierung stellt auch die Privaten nicht immer besser als die Rückzonung: Solange das Land eines Privaten der zweiten Etappe zugewiesen ist, sind für ihn die Rechtswirkungen praktisch die gleichen wie bei der Rückzonung; unter Umständen ist er sogar in der zweiten Etappe noch schlechter dran, weil er auf die künftige bauliche Nutzung Rücksicht zu nehmen hat<sup>34</sup>. Baugebietsetappierungen wecken gelegentlich irreale Erwartungen, die dann doch enttäuscht werden, wenn das angebliche Provisorium zum Dauerzustand und die Baugebietsetappierung zur kalten Rückzonung wird. Verlockend sind Baugebietsetappierungen für die Gemeinden vor allem, weil sie nur *wenig Durchführungsprobleme* aufwerfen. Namentlich müssen sie in der Regel *entschädigungslos* hingenommen werden, jedenfalls wenn *kein Bauland*<sup>35</sup> vorliegt. Wer freilich *glaubt*, eine Entschädigungspflicht könne überhaupt *nie* entstehen – auch nicht, wenn bereits Bauland vorhanden ist –, weil die Beschränkung durch die Einweisung in die zweite Baugebietsetappe nur erschliessungs- und damit polizeirechtlicher Natur sei und *bloss* vorübergehend gelte, kann sich *täuschen*. Dass *polizeilich* begründete Eigentumsbeschränkungen in gewissen Fällen doch Entschädigungspflichten auslösen können, wurde bereits angetont<sup>36</sup>. Abgesehen davon ist die Baugebietsetappierung ja gar nicht nur erschliessungsrechtlich motiviert, so dass es auch auf die Intensität des Eingriffs ankommt<sup>37</sup>. Auch hier darf nicht kurzerhand angenommen werden, der

Eingriff sei geringfügig und daher einfach zu dulden, weil er lediglich auf 5, 10 oder 15 Jahre angelegt werde. In gewissen Fällen kann die möglicherweise *lange Dauer eines Bauverbots in der zweiten Baugebietsetappe* den Eingriff «besonders schwer» werden lassen und einen Ersatzanspruch rechtfertigen<sup>38</sup>. Wann ein Bauverbot so lange dauert, dass von einer materiellen Enteignung die Rede sein kann, ist aufgrund der bestehenden Unterlagen nicht klar<sup>39</sup>. Einiges spricht dafür, dass Baugebietsetappierungen von 10 bis 15 Jahren Dauer entschädigungsrechtlich bereits als kritisch betrachtet werden. Das ist an sich begreiflich. Wenn nur, was auf absolute Dauer angelegt ist, Entschädigungsleistungen auslösen würde, gäbe es überhaupt keine materiellen Enteignungen; denn alle Planung ist «rollend». Zumindest im Regelfall ist es unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit nicht ohne weiteres einzusehen, warum ein Bauverbot von sehr langer Dauer entschädigungslos sein soll, wenn ein unbefristetes Bauverbot, das im Rahmen der rollenden Planung vielleicht nach 10 Jahren wieder aufgehoben wird, Entschädigungsforderungen begründet. 10 bis 15 Jahre sind im Leben eines Menschen lang; davon sollte ausgegangen werden. Bei Baugebietsetappierungen sind somit Entschädigungspflichten zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht immer auszuschließen.

Also sind Baugebietsetappierungen nicht in jedem Fall Rückzonungen vorzuziehen. Wenn die Gemeinden nicht unangenehm überrascht werden wollen, sollten sie zunächst losgelöst von psychologischen und politischen Überlegungen anhand der planerischen Zielsetzung die sachlich richtige Lösung auswählen. Dass diese Auswahl dann von politischen Überlegungen ganz oder teilweise korrigiert wird, ist selbstverständlich und legitim. Das betreffende Gemeinwesen muss sich freilich darüber im Klaren sein, dass allenfalls nichtbauliche Interessen, zum Beispiel solche der Landwirtschaft, zu kurz kommen und das Problem der Neuabgrenzung von Baugebiet und Nichtbaugebiet später erneut auftaucht, wenn es sich mit der Etappierung begnügt, wo eine Rückzonung angezeigt wäre.

### 3.3 Nutzungsverlegung

Die Nutzungsverlegung kommt nur in besondern Fällen zum Zuge. Gerade von der *Zielsetzung* her ist sie nicht leicht zu beurteilen. Sie vermag nämlich zwar Freiraum zu schaffen, kann aber doch Landschaftsschutzinteressen usw. nur bedingt berücksichtigen.

Ebenso vermag sie nur begrenzt ordnend auf die Besiedlung einzuwirken; sie kann Gestaltungsanliegen sogar zuwiderlaufen, weil sie Verdichtungen der Überbauung mit deren spezifischen Nachteilen hervorruft (Überforderung der Infrastruktureinrichtungen, Ortsbildschutz, Landschaftsschutz, Immisionsschutz usw.). Schon aus dieser Sicht setzt eine Nutzungsverlegung daher in der Regel eine Abzonung voraus. Der typische Vorteil der Nutzungsverlegung liegt darin, dass sie die bestehenden privaten Überbauungsmöglichkeiten zumindest ihrem Wert nach weitestgehend schützt, keine besonderen finanziellen Folgen hat und politisch der Rückzonung nicht selten vorgezogen wird. Dagegen ist das Verfahren schwerfällig und die Realisierbarkeit problematisch.

### 3.4 Ersatzlösungen

Die *Ab- und Umzonungen* vermögen ebensowenig wie die *Gestaltungsmassnahmen* Raum für nichtbauliche Nutzungen zu gewinnen und nur beschränkt die Besiedlung zu ordnen. Die Stärke dieser Lösungen liegt darin, dass sie den bestehenden Zustand weitmöglichst gewährleisten und damit in der Regel, wenn auch nicht immer<sup>40</sup>, vor Entschädigungsforderungen bewahren. Sie sind immer nur Notlösungen, wenn eine eigentliche Baugebietsetappierung scheitert.

\*Nach einem Referat vom 31. Oktober 1975 vor der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz in Zofingen. Das Material ist bis Frühjahr 1977 nachgeführt.

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> Art. 19f. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GSchG) vom 8. Oktober 1971; Art. 15 Satz 1 Allgemeine Gewässerschutzverordnung (AGSchV) vom 19. Juni 1972/6. November 1974; BGE (Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, in der Regel in der amtlichen Sammlung) 101 I b 65f., 194f., 304.

<sup>2</sup> Vgl. zu den teils uneinheitlich verwendeten Begriffen Urs Bruhin, Planänderung im Raumplanungsrecht, Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, Heft 480, Zürich 1976, 30ff.

<sup>3</sup> Vgl. ausführlicher Pfisterer, Baugebietsetappierung nach aargauischem Recht, in: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik, Zeitschrift des Schweizerischen Vereins für Vermessungswesen und Kulturtechnik, der Schweizerischen Gesellschaft für Photogrammetrie und der SIA-Fachgruppe der Kultur- und Vermessungsingenieure, 3/1977, 97ff.; zitiert: Pfisterer, Baugebietsetappierung.

<sup>4</sup> § 157 Abs. 1, § 158 Abs. 1 BauG; Art. 5 Abs. 1 des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974.

<sup>5</sup> Aargauische Gerichts- und Verwaltungsscheide (AGVE) 1969, 270; AGVE 1976, 278f., Pius Guthäuser, Institute des modernen kantonalen Planungsrechts, in: Hauptprobleme der Orts- und Regionalplanung, Vorträge des 117. Kurses der Schweizerischen Verwaltungs-

kurse an der Hochschule St.Gallen für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften am 8. und 9. April 1965 in Langenthal, 26.

<sup>6</sup> AGVE 1975, 211f. und 222ff.; AGVE 1970, 167ff.

<sup>7</sup> Z. B. Art. 2 Abs. 2 der Zonenordnung der Gemeinde Zufikon vom 18. Dezember 1970.

<sup>8</sup> Dazu Pfisterer, Baugebietsetappierung, 102f.

<sup>9</sup> BGE in Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung (Zbl.) 77 (1976) 346, 347.

<sup>10</sup> BGE 98 Ia 346ff. betreffend eine Rückzonung; BGE 94 I 349ff. zu einer Umzonung; BGE 99 Ia 583ff. über eine Abzonung; Martin Straub, Das intertemporale Recht der Baubewilligung, Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, Heft 494, Zürich 1976, 29ff.; Bruhin, a. a. O., 77 und 97ff.

<sup>11</sup> Vgl. Pfisterer, Die Vorschriften über einen minimalen Wohnanteil in Kerngebieten und anderen Wohn- und Gewerbezonen, vorab im Kanton Aargau, in: *Mélanges Henri Zwahlen*, Lausanne 1977, 485f.

<sup>12</sup> § 157 Abs. 1 BauG; § 34 Vollziehungsverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 17. April 1972; BGE 96 I 376; AGVE 1973, 576; Fridolin Biland, Die Erschliessung von Bauland unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, Diss. Basel 1974, 193f.; Karl Frey, Das Baugebiet in der aargauischen Ortsplanung, Europäische Hochschulschriften Reihe II, Band 143, Bern/Frankfurt 1976, 65ff.

<sup>13</sup> BGE 93 I 250f.; 99 Ia 615ff.; 100 Ia 226f.; 101 Ia 221ff.; BGE in Zbl. 77 (1976) 340ff., 347f., 361ff.

<sup>14</sup> Vgl. sinngemäss die Argumente unter IV 3.9ff.

<sup>15</sup> BGE in Zbl. 77 (1976) 349; BGE 99 Ia 157; BGE 95 I 550.

<sup>16</sup> BGE 91 I 338f.; BGE 101 Ia 226.

<sup>17</sup> § 156 BauG; BGE 101 Ia 472f.; BGE 98 Ia 387.

<sup>18</sup> Vgl. immerhin BGE 101 Ia 470ff. und 98 Ia 387, wo von der Eignung in einem weiteren Sinne die Rede ist.

<sup>19</sup> BGE in AGVE 1967, 351; BGE in Zbl. 77 (1976) 351.

<sup>20</sup> BGE in Zbl. 77 (1976) 349.

<sup>21</sup> BGE 92 I 377 und 510.

<sup>22</sup> Zbl. 77 (1976) 350.

<sup>23</sup> BGE 101 Ia 470 f.

<sup>24</sup> BGE 98 Ia 386f.

<sup>25</sup> Vgl. BGE 98 Ia 387; BGE 101 Ia 471ff.

<sup>26</sup> BGE 96 I 128f. und 357ff.

<sup>27</sup> Vgl. Andreas Jost, Die neueste Entwicklung des Polizeibegriffs im schweizerischen Recht, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 438, Diss. Bern 1975, 118ff.

<sup>28</sup> Vgl. BGE 98 Ia 385f. und 101 Ia 227f.

<sup>29</sup> BGE 101 Ia 469.

<sup>30</sup> Vgl. Martin Eppler und Max Wengi, Richtlinie Baugebietsetappierung, Zofingen und Aarau 1976.

<sup>31</sup> BGE 97 I 650 f.

<sup>32</sup> § 187, § 213 Abs. 2 und 3 BauG; Alfred Kuttler, Welcher Zeitpunkt ist für die Beurteilung der Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, massgebend? Zbl. 76 (1975) 504; ein Beispiel in AGVE 1973, 148ff.

<sup>33</sup> BGE 89 I 381 ff.

<sup>34</sup> AGVE 1975, 222ff.

<sup>35</sup> Vgl. S. 22f. hievor.

<sup>36</sup> Vgl. S. 23, links, Ziff. 2. hievor.

<sup>37</sup> Vgl. S. 23, Mitte, Ziff. 3. hievor.

<sup>38</sup> Vgl. BGE 93 I 342ff.; BGE 89 I 460ff., BGE in Zbl. 70 (1969) 323; 98 Ia 379; Art. 17 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen vom 8. März 1960; die Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 26. Januar 1972, Bundesblatt 1972 I 516, 522; Verwaltungsentsehede der Bundesbehörden 38/III Nr. 78.

<sup>39</sup> BGE 89 I 463; 93 I 341 und 344; einen gewissen Hinweis gibt BGE 69 I 239ff., wo von 10 Jahren die Rede ist; ähnlich André Grisel, Droit administratif suisse, Neuchâtel 1970, 406.

<sup>40</sup> BGE 97 I 632 f.

## Wichtige Neuerscheinung

*Baugesetz des Kantons Aargau*. Kommentar von Dr. iur. Erich Zimmerlin. Keller Verlag Aarau.

Dr. iur. Erich Zimmerlin, der als damaliger Stadtammann von Aarau anno 1960 bereits einen Kommentar zur Bauordnung seiner Gemeinde verfasst hat, ist vom Regierungsrat als Redaktor des neuen kantonalen Baugesetzes beigezogen worden. Er hat alle Vorarbeiten von den Sitzungen einer ad hoc bestellten Expertenkommission bis zur parlamentarischen Beratung mitgemacht und legt nun abschliessend einen Kommentar zum Gesetzeswerk vor. Dieses wird einlässlich erörtert, wobei sich der Verfasser bemüht hat, neben der unvermeidlichen Auseinandersetzung mit

rechtlichen Problemen, praxisnah zu bleiben, indem er neben der Literatur viele veröffentlichte und unveröffentlichte Entscheide von Gerichten und Verwaltungsbehörden anführt. Zu jeder Gesetzesbestimmung werden auch die Materialien (Protokolle der Expertenkommission, der Spezialkommission des Grossen Rates und des Parlamentes selbst; Gesetzesentwürfe, Berichte und Botschaften) zitiert. Es waltete so dann das Bestreben, die Zusammenhänge unter den einzelnen, in sich geschlossenen Gesetzesteilen und mit anderen Rechtsgebieten, auch dem Zivilrecht, aufzuzeigen. Ein einleitender Teil enthält grundlegende Ausführungen über den Rechtszustand vor Inkrafttreten des Gesetzes und dessen Werdegang, Systematik und Inhalt, ebenso

über die Stellung des Erlasses in der Rechtsordnung, über wichtige Rechtsgrundsätze (Rechtsgleichheit, Gesetzmässigkeit, Verhältnismässigkeit, Treu und Glauben), schliesslich über die Auslegung verwaltungsrechtlicher Normen, das öffentliche Interesse und das Ermessen. Ein umfassendes alphabetisches Sachregister erleichtert den Weg zur Erörterung einzelner Fragen.

Gerichten, Verwaltungsbehörden, Anwälten, Notaren, Baufachleuten, aber auch jungen Rechtsbeflissenem wird der Kommentar Handhabung und Studium des wichtigen Gesetzes vereinfachen. Er dürfte mit der Erörterung vieler grundsätzlicher Fragen auch ausserhalb der Kantongrenzen Beachtung finden.

Der Problemlöser für alle Gewässerschutz-Massnahmen im Tanklagerbau

**Das beruhigende Plus  
an Sicherheit im  
Gewässerschutz: IKUBA.**

IKUBA AG, Industriegruppe Kunststoffe im Bau

Giselihalde 3, Postfach 20, 6000 Luzern 15, Telefon 041/311166

Gurit-Essex AG, Dr. Mäder-Imerit, Oleag AG, Pechigaz SA, Sarna Kunststoff AG