Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 9

Rubrik: VLP-Nachrichten

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: 13.12.2025

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

Folgen falscher Auskünfte

Ein Vertrauensverhältnis zwischen Staat und Bürger ist positiv zu werten. Wenn sich daher ein Bürger vor dem Kauf von Boden oder vor dessen Überbauung bei der Gemeinde erkundigt, ob und wie er eine Parzelle überbauen könne, so ist dagegen nichts einzuwenden. Schwierigkeiten entstehen aber immer wieder, wenn sich die Auskünfte später als unzutreffend erweisen. Man denke etwa daran, dass die Gemeindebehörden einer Einzonung in einem Gebiet die Zustimmung verweigern, obwohl bei der öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen waren, oder dass die Kantonsregierung die Zustimmung zu einer solchen Einzonung verweigert. Hat dann aber jemand gestützt auf frühere, für ihn günstige Auskünfte Boden zu Baulandpreisen erworben oder gar noch ein teures Bauprojekt erarbeiten lassen, so können ihm grosse Schäden entstehen. Wer soll dafür aufkommen? Der private Bürger versucht in der Regel die Gemeinde haftbar zu machen, indem er sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben beruft. In einem Fall, der die Gemeinde Herisau betrifft, führte das Bundesgericht am 17. Dezember 1980 dazu unter anderem aus, es habe gegenüber Auskünften stets eine Rechtsänderung vorbehalten (BGE 99 Ib 102). Es führt dann fort:

«Der Bürger kann sich nicht auf behördliche Zusagen berufen, wenn zwischen der Zusage und dem Zeitpunkt, da diese erfüllt werden muss, eine Gesetzesänderung eintritt, die die Erfüllung der Zusage durch die Behörde ausschliesst (BGE 100 Ib 298). So begründet eine Auskunft über die geltende Zoneneinteilung eines Grundstücks keinen Anspruch auf deren Beibehaltung (. . .). Steht jedoch im Zeitpunkt der Auskunftserteilung eine Rechtsänderung bevor, so ist die Behörde aufgrund der aus Treu und Glauben folgenden Aufklärungspflicht gehalten, in ihrer Auskunft darauf hinzuweisen . . .»

Im vorliegenden Fall hatte die Gemeindebaukommission bei der Zusicherung einer generellen Bewilligung für eine Terrassenhaussiedlung keinen Vorbehalt aufgenommen, dass diese nur unter der Voraussetzung der Annahme des vorgeschlagenen Bebauungsplanes gelten konnte. Aber der Beschwerdeführer hatte gewusst, dass sich die Auskünfte auf den Bebauungsplanentwurf bezogen hatten; darauf hatten auch Antworten der Ortsplanungskommission hingewiesen. Das Bundesgericht kam daher zum Schluss, dass der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt war, so dass die Gemeinde keine Entschädigung zu leisten hatte. Besonders aufschlussreich sind folgende Ausführungen:

«Soll das Instrument der Baurechtsermittlung seinen Zweck erfüllen, bei grösseren Bauvorhaben oder bei einer unklaren Rechtslage Grundsatzfragen abzuklären (. . .), bevor der Bauherr weitere erhebliche Kosten für die Projektierung aufwendet (. . .), so ist die Behörde zu besonders sorgfältiger, die Grenzen ihrer Bindung zum Ausdruck bringender Abfassung ihrer generellen Bewilligung verpflichtet (. . .). Dieser Sorgfaltspflicht genügt der Brief der Hochbaukommission vom 4. Mai 1973 zweifellos nicht. Dennoch vermag in der allzu knappen Abfassung der generellen Bewilligung keine Verletzung der den Behörden obliegenden Aufklärungspflicht erblickt zu werden, war doch den Beschwerdeführern . . . bewusst, dass sich die erteilten Auskünfte auf den Bebauungsplanentwurf bezogen.»

Daraus kann wohl nur der Schluss gezogen werden, dass Gemeinden, wenn sie Auskünfte erteilen, immer gleichzeitig auf deren Tragweite hinzuweisen haben. Vor allem bei Voranfragen über Bauprojekte ist wohl daran zu erinnern, dass sich die Gemeinde erst nach Ablauf der öffentlichen Auflage und der Einsprachefrist endgültig entscheiden kann.

Planungszonen, Bausperre, Sistierung von Bauvorhaben

Soziale, wirtschaftliche und andere Wandlungen führen immer wieder dazu, dass Ortsplanungen überholt werden müssen. Oft wird, und wohl nicht zu Unrecht, die Auffassung vertreten, solche Planungen müssten spätestens alle zehn Jahre in jenen Bereichen, in denen es sich als nötig erweise, den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Nicht selten wird die Praxis dieser Auffassung nicht gerecht. Es entsteht dann wohl die unvermeidbare, aber aus mancherlei Gründen ungefreute Folge, dass die Gemeindebehörden alles tun müssen, um jedes «zweite» Bauprojekt abändern oder grundlegend überarbeiten zu müssen. Je nach dem kantonalen Recht gibt es dafür Bausperren genereller Art oder die Sistierung eines einzelnen Bauvorhabens. Neuerdings können nach Bundesgesetz über die Raumplanung auch für längstens fünf Jahre Planungszonen festgelegt werden. Man wird nicht behaupten wollen, das Verhältnis der verschiedenen bauhemmenden Planungsmittel zueinander sei schon hinreichend geklärt. Gerade deshalb darf man froh sein zu wissen, dass nach der Auffassung des Verwaltungsgerichtes des Kantons Bern die Anforderungen an die Begründung einer Einsprache, die nach kantonal bernischem Recht zur Hemmung des Baubewilligungsverfahrens nötig ist, nicht streng sein dürfen. Kantonale Baudirektion und Regierungsrat hatten die Auffassung vertreten, die nachfolgende Begründung genüge nicht:

«Das Bauvorhaben liegt in der Zentrumszone von Bümpliz. Aus der Sicht der Stadtplanung ist deshalb einem Bauvorhaben an dieser Stelle grösste Aufmerksamkeit zu widmen. . . . Folgende Punkte müssen weiter untersucht und abgeklärt werden: Städtebauliche Eingliederung; Erschliessung und Anlieferung; Parkplatzzahl; Kinderspielplatz; Bauteile über öffentlichen Grund; Bauten im Vorland.»

Die Gemeinde hat zwar den Nachweis ungenügender Bauvorschriften und die Beeinträchtigung öffentlicher Interessen zu erbringen. Der erwähnten Einsprachebegründung war aber, das hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Bern am 26. November 1980 in Gutheissung einer Beschwerde der Stadt Bern fest, zu entnehmen,

«dass das Vorhaben nach Auffassung der Beschwerdeführerin mit den Zielvorstellungen der Bümplizer Zentrumsplanung nicht zu vereinbaren sei, und dass es namentlich in städtebaulicher Hinsicht nur ungenügend in den Dorfkern von Bümpliz eingegliedert werden könne. . . . Der Hinweis in allgemeiner Form auf das Erfordernis, die Überbauung des Pfrundguts auf die noch zu schaffenden Bestimmungen der Zentrumsplanung auszurichten, musste bei dieser Sachlage als Begründung ausreichen.»

Entschädigung für Grundwasserschutzzonen ausserhalb von Bauzonen

Gemäss Art. 30 Bundesgesetz über den Gewässerschutz sind die Kantone dafür besorgt, dass um Grundwasserfassungen herum die notwendigen Schutzzonen errichtet werden. Der erste Satz des 2. Absatzes von Art. 30 dieses Gesetzes lautet wie folgt:

«Den Eigentümern der Grundwasserfassungen obliegt es, die Grundlagen für die sachdienliche Abgrenzung von Schutzzonen zu beschaffen, die erforderlichen dinglichen Rechte zu erwerben und allfällige Entschädigungen für Nutzungsbeschränkungen auszurichten.»

Da und dort wurde behauptet, das Gewässerschutzgesetz verpflichte gestützt auf diese Bestimmung die Eigentümer von Grundwasserfassungen – in der Regel sind dies die Gemeinden – immer zu Entschädigungen. Das Bundesgericht hat nun in einem Entscheid in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern klargestellt, dass diese Auslegung nicht richtig ist. Dieser Entscheid vom 22. Oktober 1980, der die Gemischte Gemeinde Röschenz betrifft, soll bald in der Amtlichen Sammlung der bundesgerichtlichen Praxis veröffentlicht werden. Hier ist schon festzuhalten, dass Art. 30 Gewässerschutzgesetz nur bestimmt, wer Entschädigungen zu leisten hat, dass diese Bestimmung aber die Frage der Entschädigungspflicht nicht regelt. Im vorliegenden Falle hatte eine Firma einen landwirtschaftlichen Betrieb im Bereich einer seit langem betriebenen Grundwasserfassung erworben, auf dessen Parzellen im Zeitpunkt des Grundstückerwerbes nurmehr Gras-, Acker- und Waldbau betrieben wurde. Diese Nutzung ist weiterhin zulässig; «von der durch den Nutzungsbeschränkungskatalog vom 23. März 1977 eingeführten Bewilligungspflicht für Weidgang und vom Verbot des Güllens und Mistens wurde diese Firma nicht betroffen, da damals schon seit nahezu 20 Jahren kein Vieh mehr gehalten worden war». Das Bundesgericht beurteilte daher die Eigentumsbeschränkungen im Interesse des Gewässerschutzes vom 23. März 1977 als polizeilicher Art und verneinte deswegen das Vorliegen einer materiellen Enteignung und damit einer Entschädigungspflicht.