

**68 Baubewilligung und Richtplan.**

- **Keine Bindung an den kantonalen Richtplan oder einen kommunalen Verkehrsrichtplan bei der Beurteilung von Baugesuchen (Erw. 2).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 21. August 2002 in Sachen M. gegen Baudepartement.

*Aus den Erwägungen*

1. Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 3399 ein zweigeschossiges, mit Satteldach versehenes Einfamilienhaus zu erstellen. Grundeigentümer sind die Eheleute M. Die Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 11.24 m x 8.48 m, die Firsthöhe 7.42 m und die anrechenbare Bruttogeschossfläche 191 m<sup>2</sup>.

2. a) Die Beschwerdeführer machen vorab - wie schon vor dem Baudepartement - geltend, der kantonale Richtplan sehe im Bereich des Niveauübergangs Kantonsstrasse K 275 / SBB-Linie eine Unterführung vor. Die Realisierung dieser Absicht werde es nach sich ziehen, dass die Zelglistrasse umgelegt werden müsse. Die einzig vernünftige Umlegung könnte dabei nur entlang der Zonengrenze westlich der Parzelle Nr. 33 der Beschwerdeführer erfolgen, was aber voraussetze, dass die Parzelle Nr. 3399 von Bauten freibleibe. Würde dieses Grundstück dagegen überbaut, hätte dies zwangsläufig zur Folge, dass die Umlegung der Zelglistrasse mitten durch das Landwirtschaftsland der Beschwerdeführer erfolgen müsste, und dies akzeptierten sie nicht. Nachdem in Bezug auf die Sanierung des Niveauübergangs planerischer Handlungsbedarf bestehe, sei auch die Zelglistrasse in die Planung einzubeziehen. Zur Zeit seien die Gebiete "Zelgli", "Geeren" und "Buechrai" planerisch und rechtlich nicht erschlossen. Bevor weitere Baubewilligungen erteilt würden, müsse das Sondernutzungsplanungsverfahren "Zelgli" durchgeführt werden.

Das Baudepartement führt zu dieser Argumentation an, die Niveauübergangssanierung der Kantonsstrasse K 275 in Würenlos sei im behördenverbindlichen kantonalen Richtplan als "Vororientie-

rung" aufgenommen. "Vororientierungen" zeigten, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben liessen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben könnten; sie bezweckten einzig die Information des Grossen Rats. Es sei also nicht ausdrücklich festgelegt, dass die Sanierung am bestehenden Standort zu erfolgen habe. Im Übrigen blieben bei einer Realisierung der Bauvorhaben die Variante "Westumfahrung" und auch eine Spange in die Florastrasse - wenn auch anerkanntermassen mit Nachteilen für die Beschwerdeführer - grundsätzlich möglich. Derzeit bestehe keine Pflicht, ein Sondernutzungsplanungsverfahren durchzuführen. Auch die Voraussetzungen für eine Planungszone oder eine Bausperre seien nicht gegeben. Schliesslich schreibe auch der kommunale Verkehrsrichtplan keine Unterführung vor und verpflichte den Gemeinderat in keiner Weise, im Baubewilligungsverfahren eine mögliche Unterführung der Kantonsstrasse zu berücksichtigen. Der Gemeinderat seinerseits weist darauf hin, dass es sich bei den durch die Zelglistrasse erschlossenen Quartieren des südlichen "Zelgli" und der "Geeren" um fast vollständig überbaute Gebiete handle, weshalb keine Sondernutzungsplanungspflicht bestehe. Das Gebiet "Buechrai" sei kein Baugebiet im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung. Was die Niveauübergangssanierung anbelange, stelle sich die Gemeinde dagegen und favorisiere die in die kommunale Verkehrsrichtplanung aufgenommene Variante Westumfahrung. Wenn die erwähnte Sanierung dereinst realisiert werden sollte, wären verschiedene neue Erschliessungsvarianten denkbar, sei es durch den Ausbau des Narzissenwegs, sei es über eine neu zu erstellende Spange zwischen Flora- und Zelglistrasse (über die Parzelle Nr. 3399) oder sei es aus Richtung Süden via Bahnübergang zur Kreuzung Zelglistrasse / Haselstrasse. Die bestehende Richtplanung sei jedenfalls zu unbestimmt, als dass die umstrittenen Bauvorhaben mit einer Planungssicherungsmassnahme belegt werden dürften; ohnehin könnten solche nur mit Rücksicht auf die Vorbereitung oder Revision von Nutzungsplänen verfügt werden.

b) Die Verweigerung einer Baubewilligung kommt einem Bauverbot gleich, und ein solches wiederum stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Dafür ist in erster Linie eine ge-

setzliche Grundlage erforderlich (Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 125 II 141; siehe auch AGVE 2000, S. 247).

Richtig ist, dass sich in der vom Grossen Rat am 17. Dezember 1996 beschlossenen kantonalen Richtplanung dort, wo sich die Kantonsstrasse K 275 und die SBB-Linie Wettingen-Regensdorf kreuzen, im Sinne einer "Vororientierung" die Signatur einer Niveauübergangssanierung findet (Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000; Richtplantext, S. 57 Ziff. 5.1 Nr. 70). Eine gesetzliche Grundlage für Eigentumsbeschränkungen stellt nun aber der Richtplan darum nicht dar, weil er ausschliesslich behörden- und nicht auch grundeigentümergebunden ist. Die Baubewilligungsbehörden sind deshalb bei der Beurteilung von Baugesuchen nicht an ihn gebunden (Art. 9 Abs. 1 RPG; Richtplantext, S. 9 f. Ziff. 3.1.1 und 3.1.3). Bei dieser rechtlichen Ausgangslage ist gar nicht mehr wesentlich, was für ein Stellenwert der Abstimmungskategorie der "Vororientierung" zukommt. Dieselben beschränkten Wirkungen wie der kantonale Richtplan entfaltet sodann der - von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1995 zustimmend zur Kenntnis genommene - Verkehrsrichtplan der Gemeinde Würenlos. Dieser zeigt im Übrigen auf, dass auf Gemeindeebene eine andere Projektidee zur Entflechtung zwischen Schiene und Strasse besteht, nämlich eine Westumfahrung mit SBB-Überführung; in der Zwischenzeit ist man auch auf Stufe Kanton zur Ansicht gelangt, dass diese Variante wegen des besseren Kosten- und Nutzenverhältnisses zu favorisieren ist. Schliesslich fehlen auch die Grundlagen für eine Plansicherungsmassnahme, d.h. eine Planungszone (§ 29 BauG) oder eine Bausperre (§ 30 BauG); diese setzen nämlich die Vorbereitung des Erlasses oder der Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften voraus, und dies ist im vorliegenden Fall nicht beabsichtigt.

**69 Beschwerdelegitimation. Zonenkonformität und Umweltverträglichkeit einer Mobilfunkantenne; Bedürfnisaspekt.**

- Legitimation der vom Bau einer Mobilfunkantenne Betroffenen (Erw. I/2).
- Zonenkonformität von Mobilfunkantennen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Erw. II/2).