

eines Gebäudes einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte sowie die zum Gebäude gehörenden Aussenräume. Der Zweckbestimmung der Ausnützungsziffer entsprechend (Steuerung der baulichen Dichte, Wahrung polizeilicher Interessen, Durchsetzung städtebaulicher Anliegen; siehe vorne Erw. aa), sind nur jene Aussenräume zu berücksichtigen, die sich innerhalb der Gebäudehülle befinden. Hierzu zählen beispielsweise Erdgeschosshallen, überdeckte Sitzplätze, Balkone oder Dachterrassen. Handelt es sich demgegenüber wie im vorliegenden Fall um eine Terrasse ausserhalb des Baukörpers, ohne eigene Seitenwände und Dachkonstruktion (d.h. ohne jeden Gebäudecharakter), liegt keine Geschossfläche im Sinne von § 9 Abs. 2 ABauV, sondern ein nicht anrechenbarer Aussenraum vor, den der Bauherr im Rahmen der Zonenvorschriften beispielsweise als Autoabstellplatz, Terrasse oder Grünfläche beliebig nutzen kann. Somit fällt die Fläche der Terrasse des Restaurants bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von vornherein ausser Betracht. Weil auch die Verschiebung der Autoabstellplätze und Velounterstände sowie der Teilabbruch des Ladenvorbaus nicht ausnutzungsrelevant sind bzw. nicht zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche führen, hat das hier zu beurteilende Bauvorhaben keinerlei Einfluss auf die Ausnützungsziffer. Die Beschwerdegegnerin war daher auch nicht verpflichtet, ihrem Bauge such eine Ausnützungsberechnung beizulegen.

49 Bausperre (§ 30 BauG). Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG).

- **Rechtsgrundsätze für den Erlass einer Bausperre (Erw. 2/c).**
- **Prüfung der Frage, ob hinter den neuen Plänen und Vorschriften ein überwiegendes öffentliches Interesse steht, unter dem Aspekt der Planbeständigkeit (Erw. 2/d).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 15. Juli 2004 in Sachen R. AG gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 1413 drei freistehende Einfamilienhäuser zu erstellen. Das Baugrundstück liegt an einem Hang mit Nord-Süd-Neigung. Das Bauprojekt sieht quer zum Hang angeordnete Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° bzw. 37° vor. Geplant sind bei allen drei Häusern zudem Giebellukarnen mit einer Dachneigung von 45°. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.398.

2. a) Die Parzelle Nr. 1413 liegt gemäss dem geltenden Bauzonenplan der Gemeinde Biberstein vom 12. Dezember 1997 / 8. September 1998 in der Wohnzone A (WZA). In dieser Zone sind Wohnbauten zugelassen; einzelne Räume für nicht störende, in Wohngebiete passende Gewerbe sind gestattet (§ 6 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein mit den gleichen Beschluss- und Genehmigungsdaten wie der Bauzonenplan [BNO 97]). Die maximale Ausnützung beträgt 0.4, die maximale Gebäudehöhe 8.00 m und die maximale Firsthöhe 11.00 m; der kleine und der grosse Grenzabstand betragen je 4.00 m (§ 4 BNO 97).

Die BNO 97 und der Bauzonenplan befinden sich zur Zeit in Revision. Die geänderten Bestimmungen lagen vom 11. August bis zum 9. September 2003 öffentlich auf. Die Gemeindeversammlung Biberstein beschloss am 28. November 2003 u.a. Folgendes:

- In der Zone WZA wurden die Gebäude- und die Firsthöhe neu auf 7.20 bzw. 10.20 m, der grosse Grenzabstand neu auf 6.00 m festgesetzt (§ 4 Abs. 1 der revidierten Bau- und Nutzungsordnung [BNO 03]).
- Neu wurde als "überlagernde Schutzzone" die "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" geschaffen und dieser die Parzelle Nr. 1413 (zusammen mit andern Grundstücken im gleichen Schild) zugewiesen. Die dazugehörige Nutzungsbestimmung in § 27^{bis} BNO 03 lautet:

"¹Die im Bauzonenplan dargestellten Zonen mit besonderer landschaftlicher Einordnung sind einer Bauzone überlagert. Sie sind besonders empfindlich und von weit her sichtbar. Bauten und bauliche Veränderungen haben sich besonders gut

in die Landschaft einzuordnen. Es sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung geneigte Dächer zulässig.

²Dach- und Attikageschosse haben eine Profillinie von 7.20 m, gemessen ab gewachsenem Terrain, parallel zum Hang verlaufend, einzuhalten (vergleiche Anhang 1)."

- Schliesslich wurde im Abschnitt "Ortsbildschutz" neu § 41^{bis} BNO 03 ("Dachgestaltung") mit folgendem Wortlaut eingefügt:

"Bei Schrägdächern ist die Firstrichtung parallel zum Hang auszurichten. Der Gemeinderat kann andere Ausrichtungen gestatten, wenn dadurch eine bessere Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird."

b) Im Zeitpunkt, als das Baudepartement den angefochtenen Entscheid erliess (27. Mai 2003), entsprachen noch etwas abweichende Revisionsentwürfe dem aktuellen Stand. Gemäss dem Entwurf vom 14. Januar 2003 waren in der Zone WZA eine Ausnützung von 0.35 (mit einem Bonus von 0.05 für Arealüberbauungen) und ein grosser Grenzabstand von 8.00 m vorgesehen (§ 4 Abs. 1); sodann war der letzte Satz von § 27^{bis} noch anders formuliert ("Es sind nur Flachdächer und bei guter Gestaltung leicht geneigte Dächer [maximale Neigung 6° a.T.] zulässig."), und es fehlte der Abs. 2. (...).

c) Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsordnungen vorbereitet werden, kann die zuständige Behörde die Gesuche für die Bewilligung von Bauten in den von den neuen Plänen oder Vorschriften betroffenen Gebieten für die Dauer von höchstens 2 Jahren zurückstellen; Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht erschweren (§ 30 BauG). Als "Vorbereitung" gelten dabei ernsthafte Massnahmen zur Verwirklichung der geplanten Neuordnung wie etwa die Verabschiedung eines Zonen- oder Bauordnungsentwurfs durch den Gemeinderat oder die Einreichung an das Baudepartement zur Vorprüfung (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, §§ 126/27 N 6; AGVE 1996, S. 313 mit Hinweisen). § 30 BauG ist im Weiteren eine "Kann"- oder Ermächtigungsnorm, d.h. der Entscheid, ob eine Bausperre anzuordnen sei oder nicht, ist in das

Erkennen der rechtsanwendenden Behörde gestellt; dieses Ermessen ist pflichtgemäss, unter Beachtung der allgemeinen Rechtsgrundsätze der Rechtsgleichheit, der Verhältnismässigkeit usw. zu handhaben (Zimmerlin, a.a.O., §§ 126/27 N 5; AGVE 1996, S. 313 f. mit Hinweisen). Als "erschwerend" schliesslich betrachtet die Praxis ein Bauvorhaben dann, wenn mit ihm ein derart starkes Präjudiz geschaffen würde, dass die vorgesehene Zonierung generell fragwürdig würde; es geht darum, Abweichungen zu verhindern, die für die Ausscheidung, Abgrenzung und Gestaltung der Zonierung im fraglichen Gebiet wesentlich sind (AGVE 1997, S. 274 mit Hinweisen).

Wenn die Ausarbeitung einer Nutzungsplanung soweit fortgeschritten ist, dass ein konkreter und gesicherter Massstab gewonnen worden ist, kann dies unter Umständen bedeuten, dass der Gemeinderat - trotz des ihm zustehenden Ermessens - insofern zum Erlass einer Bausperre *verpflichtet* ist, als er nur noch die Wahl hat, entweder in allen einschlägigen Fällen die Baugesuche zurückzustellen oder den Entwurf so abzuändern, dass das Bauvorhaben die Verwirklichung der Planung nicht erschwert (AGVE 1996, S. 314 mit Hinweisen). Die Beschwerdeinstanzen können ebenfalls in die Lage kommen, § 30 BauG erstinstanzlich anzuwenden, wenn die Pflicht zum Erlass einer Bausperre erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens entstanden ist; sie haben von Amtes wegen das jeweils geltende Recht anzuwenden, auch im Zusammenhang mit einer Bausperre (AGVE 1980, S. 256 ff.; VGE III/24 vom 17. März 1989 in Sachen W., S. 13; siehe auch § 169 Abs. 1 BauG; BGE 107 Ib 137; Bundesgericht, in: ZBl 91/1990, S. 356; AGVE 1984, S. 314 mit Hinweisen). Mit Rücksicht auf die autonome Stellung der Gemeinden (§ 106 KV) darf eine Beschwerdeinstanz, die nicht selber Planungsorgan ist, § 30 BauG allerdings nur anwenden, wenn sich der Gemeinderat im Beschwerdeverfahren klar dahingehend äussert, er wolle an der Neuordnung festhalten bzw. würde § 30 BauG selber anrufen, wenn er (im heutigen Zeitpunkt) selber über die Baubewilligungssache zu entscheiden hätte (AGVE 1980, S. 257 f.; erwähnter VGE in Sachen W., S. 13).

d) aa) Die Beschwerdeführerin stellt vorab die Zulässigkeit der dem Erlass der Bausperre zugrundeliegenden Neuordnung in Frage. Diese verstosse gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit. Nach einer erst vor kurzem erfolgten Gesamtüberprüfung seien Zonenanpassungen und -erweiterungen nur zulässig, wenn sie die bestehende Zonenplanung in untergeordneten Punkten ergänzten. Die Revision der Nutzungsplanung von 1997/98 sei umfassend gewesen, enthaltend die neue BNO (einschliesslich neuer Ortsbildschutzvorschriften) und den abgeänderten Bauzonenplan. Der Gemeinderat habe eine zeitgemässe Nutzungsplanung schaffen wollen, die auf Siedlungsqualität und landsparende Nutzung ausgerichtet sei und längerfristig Bestand habe. In Bezug auf die Zone WZA seien alle planerischen Kennziffern abgeändert worden. Gegenüber der BNO 97 sei nun wiederum eine vollständige Überarbeitung der baulichen Kenndaten für weite Gebiete der Gemeinde, u.a. für die Parzelle Nr. 1413, vorgesehen. Es handle sich mithin nicht um eine geringfügige Änderung, für welche unter dem Aspekt der Planbeständigkeit kürzere Fristen gälten. Das Baudepartement kam demgegenüber zum Schluss, die gewichtigen öffentlichen Interessen der Gemeinde an einem verbesserten Ortsbild- und Landschaftsschutz überwögen klar die privaten Interessen der Beschwerdeführerin an der Planbeständigkeit während des Baubewilligungsverfahrens.

bb) Eine Bausperre stellt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV; § 21 KV) nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV; siehe BGE 121 I 120; AGVE 1995, S. 398 mit Hinweisen). Diese Schranke bezieht sich nicht nur auf die Bestimmung zum Erlass von Bausperren, sondern auch auf die neuen Pläne und Vorschriften, für die sie eine Vorwirkung begründen; es ist also namentlich zu prüfen, ob das Planungswerk auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage und einem genügenden öffentlichen Interesse beruht (Zimmerlin, a.a.O., §§ 126/27 N 5; AGVE 1977, S. 208 f.; erwähnter VGE in Sachen W., S. 14). Bei dieser Überprüfung hat sich das Verwaltungsgericht indessen zurückzuhalten; die politischen Behörden - insbesondere wenn sie sich auf die Gemeindeautonomie

berufen können (§ 106 KV) - müssen über einen gewissen Spielraum verfügen, um planen zu können (AGVE 1977, S. 209; erwähnter VGE in Sachen W., S. 14). Der Einwand der Beschwerdeführerin, die im Gang befindliche Nutzungsplanungsrevision ermangle nach einem derart kurzen Planungsintervall eines überwiegenden öffentlichen Interesses, ist vor diesem Hintergrund zu prüfen.

cc) Die Nutzungspläne werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und sichert die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 105; 124 II 396; 123 I 182 f.). Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 233; 113 Ia 455; 109 Ia 113). Als Gründe für eine Planänderung fallen dabei sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch solche in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 105 f.; 120 Ia 231). Eine gewandelte Einstellung der Planungsorgane hinsichtlich der Wünschbarkeit einer bestimmten Nutzung vermag indessen für sich allein nicht eine Änderung nach kurzer Zeit zu rechtfertigen (BGE 111 II 327; 109 Ia 115). Immerhin hat das Bundesgericht eine Richtplanrevision, die neue planerische Ordnungsvorstellungen verwirklichen will, als genügenden Grund für eine Zonenplanrevision anerkannt. Zudem sind Zonenpläne ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 lit. b RPG; siehe BGE 119 Ib 145; Bundesgericht, in: ZBl 97/1996, S. 39). Im Rahmen dieser Gesamtrevision können auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen, insbesondere das Anliegen, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern (BGE 115 Ia 386 f.; 113 Ia 454 f.). Je näher eine Planrevision dieser Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen daher auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Be-

gründung für eine Revision berücksichtigt werden (siehe zum Ganzen auch: BGE 128 I 198 f.; BGE vom 25. Januar 2002 [1P.611/2001] in Sachen Einwohnergemeinde Lupfig, S. 4 f.).

Nach dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 beschloss die Gemeindeversammlung Biberstein am 29. Juni 1984 eine neue Bauordnung und einen neuen Zonenplan (genehmigt vom Grossen Rat am 23. September 1986) sowie am 8. Dezember 1989 den Kulturlandplan und die dazugehörige Nutzungsordnung (genehmigt vom Grossen Rat am 29. Juni 1993). Aus dem Jahre 1987 stammte sodann der Gestaltungsplan "Dorfkern" mit Spezialbauvorschriften. Im Nachgang zum Inkrafttreten des BauG am 1. April 1994 nahm die Gemeinde ab 1995 die Revision des erwähnten Planungswerks in Angriff. Dabei ging es klarerweise nicht um die integrale und umfassende Schaffung einer neuen Ordnung. Vielmehr nahm die Gemeinde neben formellen Anpassungen an das neue kantonale Recht kleinere materielle Änderungen der BNO vor mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhalten und eine landsparende Nutzung der Bauzonen zu ermöglichen; geändert wurden insbesondere die Vorschriften über die Ausnützungsziffer (Dach- und Untergeschoss), die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände, und auf die Festsetzung der maximalen Geschosshöhe wurde verzichtet. Die Grösse der Bauzonen bildete kein Thema; es kam lediglich zu punktuellen, kleinflächigen Ein-, Aus- und Umzonungen, welche das Fassungsvermögen des Bauzonenplans nur unwesentlich beeinflussten (Erläuterungsbericht der Gemeinde Biberstein vom April 1996 / Mai 1997; Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 1997, S. 4 ff.; Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat Nr. 98.003038 vom 24. Juni 1998, Ziff. 1, 3.3, 3.4, 3.5 und 4.1.4; siehe auch den Mitwirkungsbericht des Gemeinderats zur Revision der Nutzungsplanung 1997/98 vom 26. Mai 2003, S. 5 ["Die Revision von 1998 war keine Gesamtrevision."]). Ähnlich wie im Fall der Einwohnergemeinde Lupfig liegen somit massgebende Grundlagen der - unbestrittenermassen RPG-konformen - Planung länger zurück als 1997/1998 (siehe den erwähnten BGE vom 25. Januar 2002, S. 5). Nimmt man die grossräumliche Genehmigung des Kulturlandplans und der Nutzungsordnung am 29. Juni 1993 als Anfangszeitpunkt, ergibt sich

bereits eine Zeitdauer, welche mehr als zwei Dritteln des ordentlichen Planungshorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 lit. b RPG entspricht. Seitens der Gemeinde wird im Übrigen glaubhaft ausgeführt, dass die laufende Nutzungsplanungsrevision auf eine in einem bestimmten Teilbereich unbefriedigende Entwicklung seit der Geltungskraft der Nutzungsplanung 1997/98 zurückgeht und dass die diesbezüglichen Erfahrungen erst gesammelt werden mussten. Im Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2003 (S. 6) und im Raumplanungsbericht vom gleichen Datum (S. 1) wird das Änderungsmotiv wie folgt dargestellt:

"In den letzten Jahren zeigte sich an konkreten Bauvorhaben, dass mit der letzten Revision der Nutzungsplanung Bauvolumen möglich geworden sind, die dem Siedlungsbild in keiner Weise entsprechen und teilweise deutlich über die sonst sehr einheitliche Kubatur der bestehenden Bauten hinaus ragt. Solche neuen Volumina sind auch im Bereich des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) und an einigen sehr exponierten Lagen möglich. Die Analyse der konkreten Situationen und auch die Prüfung möglicher Volumina auf noch unbebauten Parzellen zeigt sehr deutlich, dass bei der letzten Revision allzu grosszügig Ziffern geändert worden waren. Die Nutzungsplanung von 1998 kann vielerorts nicht sicher stellen, dass sich neue -zonenkonforme- Bauten in die vorhandene, weitgehend einheitliche Siedlung integrieren; vielmehr können neue Bauten dieses wertvolle Ortsbild von nationaler Bedeutung stark tangieren. Die Nutzungsplanung von 1998 vermag das öffentliche Interesse von Bund, Kanton und Gemeinde an einer Sicherung des Ortsbildes an einigen Stellen nicht zu sichern; es besteht deshalb ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Änderung der Nutzungsplanung. Eine Änderung ist dringlich."

In der Gebietsanalyse als besonders wichtig und dringlich wurden raumplanerische Massnahmen in den heiklen Gebieten "Gheld" und "Trottenacker" erachtet; diese seien landschaftlich sehr exponiert und von weit her einsehbar (Raumplanungsbericht vom 26. Mai 2003, S. 2). Demzufolge wurden die erwähnten Gebiete neu der Zone WZA zugewiesen und durch die "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" überlagert (erwählter Bericht, S. 5). Eine

abgestufte Reduktion der Gebäudehöhe (Zone WZA neu 7.20 m, übrige Zonen mit Wohnen neu 8.50 m) erschien ebenfalls als "wichtig und dringlich" (erwähnter Bericht, S. 6). Man ging davon aus, dass die Kubatur von Bauten, welche sich im Sinne von § 27^{bis} Abs. 1 BNO 03 besonders gut in die Landschaft einordneten und insbesondere eine reduzierte Gebäudehöhe sowie ein Flachdach oder ein leicht geneigtes Dach aufwiesen, mit grosser Wahrscheinlichkeit in der Landschaft verträglich seien (erwähnter Bericht, S. 8). Dass dem Ortsbild- und Landschaftsschutz ganz allgemein ein hoher Stellenwert beizumessen ist, bedarf keiner weiteren Erörterung. Besondere Tragweite erhält dieses öffentliche Interesse in einer Gemeinde, die wie Biberstein ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist (Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 [VISOS; SR 451.12]); durch die Aufnahme in ein derartiges Inventar wird dargetan, dass das betreffende Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG, Fassung vom 18. Juni 1999). Der Gemeinderat war sich des Aspekts der Planbeständigkeit aber durchaus bewusst, weshalb er sich im Wesentlichen auf Änderungen beschränkte, welche die Wirkung der Bauten in der Landschaft klären (erwähnter Bericht, S. 6). Dem hochrangigen öffentlichen Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes steht nun ein privates Interesse der Beschwerdeführerin gegenüber, das zu relativieren ist. Mit Recht verweisen der Gemeinderat und das Baudepartement darauf, dass es im vorliegenden Falle nicht um eine Auszonung geht; vielmehr verbleibt eine Ausnützungsziffer von 0.4, und es werden lediglich die Gebäudehöhe reduziert und die Dachgestaltung neu umschrieben. Um sehr erhebliche Eingriffe in die Eigentumsfreiheit handelt es sich hierbei nicht. Die Gewichte verschieben sich auch nicht deswegen entscheidend, weil die planerische Neuordnung erst nach Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat Gestalt angenommen hat. In einem staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren, auf das sich die Beschwerdeführerin beruft, schützte das Bundesgericht den Standpunkt des zürcherischen Verwaltungsgerichts, das in einer analogen Situation den privaten Interessen der Bauherrschaft

von vornherein ein erhebliches Gewicht beimass, das nur aufgewogen werden könne, soweit besondere öffentliche Anliegen in Frage stünden (BGE 118 Ia 514). Derartige Interessen stehen nun aber wie ausgeführt fraglos auf dem Spiel. Ihnen gebührt klarerweise der Vorrang. Die relativ rasch eingeleitete Nutzungsplanungsrevision ist durch das hinter ihr stehende gewichtige Anliegen gerechtfertigt; andernfalls käme es zu weiteren irreversiblen Beeinträchtigungen des schutzwürdigen Ortsbildes. Der Einwand der fehlenden Planbeständigkeit versagt.

50 Geltungsdauer von Bauprojekten im Sinne von § 95 BauG.

- **Fehlen einer ausdrücklichen Bestimmung im Gesetz (Erw. 3/a).**
- **Verneinung der Anwendung von § 65 Abs. 1 BauG auf ein kantonales Strassenbauprojekt aufgrund der wörtlichen, systematischen und teleologischen Auslegung (Erw. 3/b).**
- **Geltungsdauer bei Projektänderungen, welche einer erheblichen Projektverbesserung oder –optimierung dienen (Erw. 3/c).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 18. Mai 2004 in Sachen S. gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

3. a) Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheides beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids (§ 65 Abs. 1 BauG). Diese Bestimmung steht im Vierten Teil (Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften), Abschnitt F (Baubewilligung) des BauG. Für die Bauprojekte, welche im Sechsten Teil (Strassen), Abschnitt C (Projektierung und Ausführung) geregelt sind, findet sich dagegen keine analoge Bestimmung. Beim Projekt der NK 107 handelt es sich nun klarerweise um ein Bauprojekt im Sinne von § 95 BauG; so sprach das Verwaltungsgericht im VGE vom 23. November 1994 durchgehend von einem (kantonalen) Strassenbauprojekt bzw. einem Ausführungsprojekt im Sinne des Dekrets über den Bau, den Unterhalt und die Kostenverteilung bei