

Besondern wäre eine Vergrösserung des Abstands wegen ihrer fehlenden Wirkung unverhältnismässig. Weitergehende Zusatzanträge haben auch die Beschwerdeführer nicht gestellt. (...).

56 Weitgehend überbautes Gebiet

- **Der Begriff des weitgehend überbauten Gebietes ist parzellenübergreifend und gebietsbezogen zu verstehen.**
- **Sehr stark genutzte Erschliessungsanlagen können zusammen mit umliegenden Gebäuden einen Siedlungszusammenhang begründen.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. August 2003, 4. Kammer, in Sachen H. gegen den Grossen Rat und den Regierungsrat

Aus den Erwägungen

2. c) Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Parzelle Nr. X und der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. Y zum weitgehend überbauten Gebiet gemäss Art. 15 lit. a RPG gehören. Sie würden eine Fläche von total rund 0.9 ha umfassen und seien auf drei Seiten von der Bauzone WG3, als welche auch die O.-strasse ausgeschieden sei, umschlossen. Eine Baulücke sei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei einer Grösse der fraglichen unüberbauten Fläche von weniger als etwa 1.4 ha anzunehmen.

aa) Der Begriff des "weitgehend überbauten Landes" gemäss Art. 15 lit. a RPG umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs (Bundesgericht, in: ZBl 103/2002, S. 659 f. mit Hinweisen; BGE 122 II 462; AGVE 1997, S. 272; Felix Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000; S. 102). Gleich verhält es sich mit dem Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (Alexandre Flückiger und Alexander Ruch in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 15 N 58 ff. und Art. 36 N 26). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute

Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt: Das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dazu zählen auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung. Der Begriff der "weitgehenden Überbauung" ist somit nach der Rechtsprechung gebietsbezogen, parzellenübergreifend zu verstehen. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und im Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem auf Grund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur feststellbar. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbautes Gebiet zu betrachten. Grössere Baulücken in besiedeltem Gebiet dienen der Auflockerung der Siedlungsstrukturen und der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b und Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Sie werden nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern haben eine eigenständige Funktion (BGE 121 II 424 f. mit zahlreichen Hinweisen). Eine weitgehende Überbauung ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann. Nur die in eine Bauzone gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungszusammenhangs, sind bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche und andere, primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten, geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für die Zuteilung zur Bauzone ab (VGE IV/8 vom 15. April 2003 [BE.2002.00119] in Sachen S., S. 13 f.; BGE 116 Ia 201; BGE 113 Ia 450 ff.).

Die Beurteilung ist nach dieser Rechtsprechung nicht nur nach rein quantitativen Kriterien, sondern unter Berücksichtigung der Art der Umgebung, dem Verhältnis der nicht überbauten Fläche und den sie umgebenden, überbauten Gebieten sowie der Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen. Der Siedlungszusammenhang kann auch bei peripheren Gebieten nicht zum vornherein verneint werden (siehe AGVE 1997 S. 272 ff.; BGE 122 II 332 f.).

bb) Das umstrittene Gebiet mit einer Fläche von ca. 0.9 ha wird im Norden durch die als WG3 ausgeschiedene O.-strasse begrenzt. Jenseits der O.-strasse in der Spezialzone "G." mit landwirtschaftlicher Nutzung befinden sich der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführerin, ein Einfamilienhaus mit ausschliesslicher Wohnnutzung und die Hofgebäude eines weiteren Landwirtschaftsbetriebes. Hinter den erwähnten Gebäuden steigt der in der Landwirtschaftszone liegende Hang steil an. Die Parzelle Nr. X stösst im Westen an die Verbindung zwischen L.- und O.-strasse (Knoten G.) und ein Autocenter in der WG3. Die im östlichen Drittel der Parzelle Nr. Y liegende Reithalle befindet sich ebenfalls in der WG3. Auf der östlich anschliessenden Parzelle Nr. Z befindet sich das alte Gebäude einer Autogarage ebenfalls in der WG3. Im Süden grenzen die umstrittenen Parzellen an den schmalen, unüberbauten Ausläufer der Parzelle Nr. W in der Spezialzone "G.", auf welcher ein Landwirtschaftsbetrieb steht. Unmittelbar angrenzend an die Parzelle Nr. W folgt die stark befahrene L.-strasse.

cc) Weder das allein stehende Einfamilienhaus mit seiner ausschliesslichen Wohnnutzung noch die aus Darstellungsgründen der WG3 zugewiesene O.-strasse können für sich alleine einen Siedlungszusammenhang gegen Norden begründen. Auch die bestehenden drei landwirtschaftlich genutzten Hofgebäude geben kein gewichtiges Argument für die Zuteilung einer Parzelle zur Bauzone ab (siehe vorne, Erw. aa). Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des betroffenen Schildes fällt jedoch auf, dass die umstrittene, relativ kleine, freie Fläche von den sie umgebenden, grossen Bauten, insbesondere vom Autocenter im Westen sowie von der Reithalle und der Autogarage im Osten stark geprägt ist. Dieser Eindruck wird durch die enge Begrenzung des Schildes durch die O.-strasse und die sehr

stark befahrene L.-strasse noch verstärkt. Zusammen mit dem Wohnhaus, dem auf der Nordseite relativ steil ansteigenden Hang und den drei landwirtschaftlichen Wohngebäuden ist im konkreten Fall von einer weitgehenden Überbauung auszugehen. Die unüberbaute Fläche von lediglich 0.9 ha hat in ihrer Umgebung zwischen den Gebäuden der WG3 und den beiden Strassen keinen eigenständigen Charakter mehr und wird als Lücke in mehrheitlich überbautem Gebiet wahrgenommen. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung der umstrittenen Parzellen ist auf Grund der Kleinheit des Schildes (0.9 ha) und der engen Begrenzung durch die stark befahrenen Strassen kaum mehr möglich, weshalb sich eine Zuweisung der umstrittenen Parzellen zur Bauzone geradezu aufdrängt.

VII. Submissionen

- 57 Einladungsverfahren; Anfechtungsobjekt; Beschwerdelegitimation eines nicht eingeladenen Anbieters; Anspruch auf Teilnahme?
- Der Beschluss der Vergabestelle, mit dem diese festlegt, welche Anbieter zur Abgabe eines Angebots eingeladen werden, stellt für einen nicht eingeladenen (potentiellen) Anbieter eine anfechtbare Verfügung dar (Erw. I/2).
 - Beschwerdelegitimation des nicht eingeladenen Anbieters (Erw. I/4).
 - Wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom nicht eingeladenen Anbieter innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme der Tatsache, dass ein Submissionsverfahren durchgeführt wird, eingereicht, ist die Beschwerdefrist eingehalten (Erw. I/5).
 - Kein Anspruch auf Teilnahme an einem Einladungsverfahren; Verbot der gezielten Diskriminierung eines Anbieters (Erw. II/2).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 8. Januar 2003 in Sachen R. AG gegen Gemeinderat Schafisheim.

Aus den Erwägungen

I. 2. a) Gegen Verfügungen der Vergabestelle gemäss § 5 SubmD kann direkt beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 24 Abs. 1 SubmD). Tritt eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Vergabestelle auf, gilt diese Rechtsschutzbestimmung unabhängig vom Wert des Auftrags (§ 24 Abs. 3 i.V.m. § 5 Abs. 1 lit. d SubmD).

b) Gemäss Art. 9 Abs. 1 BGBM sind Beschränkungen des freien Zugangs zum Markt, insbesondere im Bereich des öffentlichen Beschaffungswesens, in Form einer anfechtbaren Verfügung zu erlassen. Dagegen muss ein Rechtsmittel an eine verwaltungsunabhängige kantonale Beschwerdeinstanz gegeben sein (Art. 9 Abs. 2