

der Frist der Planungszone führen auch veränderte Planungsabsichten dazu, dass die Gefahr der Beeinträchtigung der Planungsfreiheit und damit die Notwendigkeit der Planungszone entfällt. Der Planungszone "Gartenanlagen" fehlt jedes öffentliche Interesse an der Sicherstellung der Planungsfreiheit der Stadt Baden für die Planrevision "Teiländerung", weshalb sie hinsichtlich der Parzellen Nrn. 172 und 172.3 in (teilweiser) Gutheissung der Beschwerde aufzuheben ist.

31 Zuordnung von Erschliessungsanlagen, welche im Zonenplan keiner Zone zugewiesen sind ("weisse Flächen").

- Eine Erschliessungsplanung kann die fehlende Zuweisung zum Siedlungsgebiet nicht ersetzen (Erw. 1.2.3).
- Kriterien für die Zuweisung von Erschliessungsanlagen zum Siedlungsgebiet (Erw. 2).

Urteil des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 10. März 2006 in Sachen St. und Mitb. gegen den Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

- 1.
- 1.1. (...)
- 1.2.
- 1.2.1.

Es ist unbestritten, dass im Zonenplan der Gemeinde A sämtliche Strassen - darunter auch der Föhrenweg sowie die nach Lage mit dem Föhrenweg vergleichbare Steigstrasse und der Blitzbergweg, aber auch sämtliche Waldstrassen - weiss koloriert sind. In der farblichen Ausgestaltung der Strassen wird im Zonenplan keine Unterscheidung getroffen zwischen Strassen und Wegen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Insbesondere vermag auch der Aspekt, ob die Strassen und Wege vollständig von Bauzonen umgeben sind oder nicht oder ob Strassen und Wege entlang einer Bauzonengrenze verlaufen, nichts zu einer qualifizierenden Unterscheidung beitragen, da

der Zonenplan farblich keine solche Unterscheidung macht. Für die Beantwortung der Frage, ob der Föhrenweg innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegt, bleibt die Feststellung, dass der Föhrenweg im Zonenplan weiss belassen wurde, damit ohne Belang.

1.2.2.

Der Föhrenweg und alle Strassen und Wege innerhalb und entlang der Bauzonen sind bereits in den Zonenplänen der Gemeinde A aus den Jahren 1965 bzw. 1978 weiss koloriert. Seither wurden, wie dies im vorinstanzlichen Entscheid zutreffend ausgeführt wird, die Steigstrasse ausgebaut und mit dem Kommunalen Überbauungsplan "Gewerbegebiet Z." der Ausbau des bestehenden Weges entlang eines Waldes mittels Bau- und Weglinien vorbereitet, obwohl die entsprechenden Strassen und Wege am Bauzonenrand liegen und farblich weiss belassen blieben. Damit kann auch nicht gesagt werden, Strassen und Wege am Bauzonenrand seien aus funktionalen Überlegungen grundsätzlich dem Nichtbaugebiet bzw. dem Kulturland zuzurechnen. Die Gemeinde A hat dies in der Nutzungsplanung und baurechtlichen Praxis nicht so verstanden und ist während Jahren davon ausgegangen, die Erschliessungsanlagen gehörten zum Siedlungsgebiet.

Dies Praxis besteht auch in anderen Aargauer Gemeinden und rührt daher, dass die Planung vorwiegend mit Blick auf die Auscheidung von Bauzonen für Hochbauten bzw. Wohn- und Gewerbenutzung erfolgte.

Folgte man den Ansichten der Beschwerdeführer, so hätte die weisse Farbe im Bauzonenplan im Ergebnis zur Folge, dass alle Bauzonen, die einseitig an Kulturland grenzen, über keine planungsrechtlich konforme Strassenerschliessung verfügten. Dies widerspricht Sinn und Zweck einer Zonenplanung.

1.2.3.

Die Erschliessungspläne sind Sondernutzungspläne (§ 16 Abs. 1 BauG). Im Gegensatz zu den Gestaltungsplänen können sie von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften nicht abweichen (e contrario § 16 f. BauG und § 1 ABauV i.V.m. § 21 Abs. 2 BauG und § 3 ABauV). Liegen daher Erschliessungsanlagen, die dem Zweck der jeweiligen Zone nicht entsprechen, ausserhalb Baugebiet, so

haben die Planungsbehörden auch bei Erlass von Erschliessungsplänen die Anforderungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Erschliessungsanlagen ausserhalb von Bauzonen und von Art. 24 f. RPG zu beachten (vgl. BGE 129 II 63 Erw. 3.1., 124 II 252 Erw. 4a; 118 Ib 497 Erw. 4a, BGE vom 31. August 2005 [1A.256/2004], Erw. 5 je mit Hinweisen). Dementsprechend kommt dem Umstand, dass ein Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 14 ff. RPG bzw. § 16 BauG vorliegt, mit Bezug auf die Zuweisung zum Siedlungsgebiet keine Bedeutung zu.

1.2.4.

Der Raumplanung liegen der Gedanke der geordneten Besiedlung des Landes, der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens sowie das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet zu Grunde (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 RPG). Das Raumplanungsgesetz verlangt eine lückenlose Gesamtplanung, und mit Ausnahme des Waldes (Art. 18 Abs. 3 RPG) ist das ganze Gemeindegebiet zu erfassen und bestimmten Nutzungen zu zuordnen. Eine inhaltslose Planung ist nicht zulässig (BGE 120 Ib 207 Erw. 6).

Zu prüfen ist daher, ob die "weisse Fläche" im umstrittenen Gebiet der Bau- oder Nichtbauzone zuzuordnen ist. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend ist für die Beantwortung dieser Frage nicht nur auf Bundesrecht, sondern auch auf die kantonalen Vorschriften, die kommunalen Nutzungsbestimmungen und den Willen der für die Ortsplanung zuständigen Instanzen abzustellen, soweit dieser sich aus dem Zonenplan selbst oder aus den Vorarbeiten ergibt (BGE 114 Ib 349 f.; vgl. auch Pierre Tschannen, in: Heinz Aemisegger / Alfred Kuttler / Pierre Moor / Alexander Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG-Kommentar], Zürich 1999, Art. 2 N 20).

2.

Der Föhrenweg ist im Zonenplan der Stadt A aus dem Jahre 1988 weder einer Bau- noch einer Nichtbauzone zugewiesen. Er kann daher auch nicht als Waldstrasse bezeichnet werden. Stattdessen wurde der Föhrenweg wie die übrigen Verkehrsflächen weiss belassen (siehe vorne Erw. 1.2.1). Die kantonalen Bestimmungen

enthalten keine Bestimmung über die Zuordnung von (bestehenden) Erschliessungsanlagen (vgl. § 15 BauG). Die Bauordnung der Stadt A verweist zwar in Art. 23 auf den Nutzungsplan und die Nutzungsordnung Kulturland für die Gebiete ausserhalb der Bauzone (vgl. auch Art. 1 der Nutzungsordnung Kulturland A). Die Frage, ob die Erschliessungsstrassen innerhalb oder ausserhalb Baugebiet liegen, regeln aber beide kommunalen Erlasse nicht ausdrücklich.

Nördlich grenzt der bestehende Föhrenweg von der Verzweigung mit der Steigstrasse bis zur Parzelle Nr. 785 an eine Grünzone, diese ist vollumfänglich von Bauzonen (W2) umgeben und gehört zum Baugebiet (Art. 47 BNO, vgl. BGE 116 Ib 377). Der Föhrenweg ist bis zur Parzelle Nr. 1502, mithin auf einer Länge von mehr als 250 m, von Baugebiet umschlossen. Das südlich des Föhrenwegs angrenzende und vom Planungsperimeter erfasste Gemeindegebiet ist durchwegs der Wohnzone W2 zugeordnet.

Grundsätzlich nicht bestritten wird, dass der Föhrenweg den in der W2 gelegenen Parzellen Nrn. 1564, 1541 und 1538 bereits als Erschliessungsweg dient. Die Anzahl Parzellen, welche über den Föhrenweg zusätzlich erschlossen werden oder nicht, ist aber für die Beurteilung, welcher Zone der Föhrenweg zuzuordnen ist, nicht von Belang. Ebenfalls unbeachtlich ist, ob die rechtlichen Voraussetzungen der Erschliessung sämtlicher Parzellen am Föhrenweg gegeben sind, denn vorliegend geht es nicht um die rechtliche Beurteilung der Baureife eines Grundstücks bzw. einer Baubewilligung. Folglich ist auch irrelevant, ob die Parkplätze der Parzelle Nr. 750, welche über den Föhrenweg erreichbar sind, Pflichtparkplätze darstellen oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, dass diese bestehen und tatsächlich genutzt werden. Wie das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 27. Juni 2002 zu Recht festgestellt hat (VGE vom 27. Juni 2002 [BE.2001.00025], S. 8), kommt dem Föhrenweg nicht nur auf dem Strassenabschnitt, der der Gemeinde gehört (Strassenparzelle Nr. 796), sondern auch darüber hinaus bereits eine Erschliessungsfunktion zu.

Aufgrund der geschilderten Lage des Föhrenwegs und dessen Erschliessungsfunktion lässt sich schliessen, dass nach dem Willen der Planungsbehörde der im Nutzungsplan aus dem Jahr 1988 weiss

kolorierte Föhrenweg zum Baugebiet (W2) gehört. Dies stimmt im Übrigen mit dem Grundsatz überein, dass Erschliessungsanlagen für in der Bauzone gelegene (Wohn-)Bauten grundsätzlich zur Bauzone gehören (BGE vom 18. Oktober 2004 [1A.10/2004; 1P.34/2004], Erw. 3.5).

Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass der Planungssperimeter des Erschliessungsplanes "Föhrenweg" innerhalb der der Bauzone liegt und Art. 24 RPG nicht zur Anwendung gelangt.

32 Planungszone und Baubewilligungsverfahren.

- **Rechtswirkungen einer Planungszone (Erw. 2.4).**
- **Auswirkungen einer Planungszone auf ein Baubewilligungs- und Baubeschwerdeverfahren; anwendbares Recht (Erw. 2.5 und 3).**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 13. Januar 2006 in Sachen St. gegen den Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

2.4.

§ 59 Abs. 1 BauG verpflichtet die Baubehörden, ein Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den öffentlichen Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit, einschliesslich allfälliger Planungszonen, zu überprüfen (AGVE 2000, S. 247; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 150 N 1). Gemäss § 29 Abs. 2 Satz 2 BauG dürfen Baubewilligungen in einer Planungszone erteilt werden unter der Voraussetzung, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne und Vorschriften nicht erschweren (siehe auch Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG). Die Planungszone bewirkt daher, dass in den von ihr betroffenen Gebieten die Anwendung des geltenden Rechts im Hinblick auf anstehende Planungsvorhaben ausgesetzt wird. Baubewilligungen in einem Gebiet mit Planungszone können deshalb nur erteilt werden, wenn sie die planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (sogenannte negative Vorwirkung; siehe dazu Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger / Alfred Kuttler /