

ZBl 81/1980, S. 73 f.; Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 883 f.). Nach rund zwanzigjähriger Duldung ist dieser Tatbestand gegeben; von einer gravierenden Verletzung öffentlicher Interessen kann nicht gesprochen werden. Im Weiteren ist im vorliegenden Falle noch Folgendes zu beachten: Gegen ein fertiggestelltes Bauvorhaben, das ihm gegenüber nicht in einem ordnungsgemässen Rechtsschutzverfahren unterworfen war, darf sich der legitimierte Nachbar zwar noch wehren, doch muss er dies innert angemessener Frist tun (AGVE 1988, S. 401 f.; 1978, S. 233 ff.; VGE III/119 vom 11. Dezember 1996 in Sachen E. u. M., S. 11). Es erscheint nun nicht denkbar, dass der Beschwerdeführer von den unbewilligten baulichen Änderungen erst seit dem laufenden Verfahren Kenntnis hatte. Indem er nicht früher bei der Baubewilligungsbehörde interveniert hat, ist er seinerseits des Rechts verlustig gegangen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zu erzwingen. Damit steht fest, dass als „bestehende Baute“ das Gebäude Nr. 84 in seiner heutigen Gestalt und Form zu gelten hat.

64 Überprüfung eines kommunalen Überbauungsplans auf seine Verfassungs- und Gesetzmässigkeit.

- **Kognition des Verwaltungsgerichts bei der inzidenten Normenkontrolle (Erw. 2/b/aa).**
- **Begriff der erheblichen Änderung in Art. 21 Abs. 2 RPG (Erw. 2/b/bb).**
- **Nichtanwendung eines kommunalen Baulinienplans wegen Wegfalls des öffentlichen Interesses (Erw. 2/b/cc).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 19. Juni 2000 in Sachen W., K. und J. AG gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Streitgegenstand bildet ein - bereits weitgehend konkretisiertes - Vorentscheidsgesuch der Beschwerdeführerin 2 für ein Doppeleinfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 4238 im Gebiet „Rebacher“ (Baden-Münzlishausen). Projektiert ist eine zweigeschossige, winkelförmige Wohnbaute mit Attikageschoss an einer Hanglage. Vorgeesehen sind zwei Wohnungen, die über jeweils zwei Geschosse reichen, und eine Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Gemäss dem Nutzungsplan der Stadt Baden vom 23. November 1993 / 11. Juni 1996 befindet sich das Baugrundstück in der Wohnzone 2.

2. a) Der Überbauungsplan „Münzlishausen“ (Baulinienplan Nr. 2) vom 10. Dezember 1964 / 15. Februar 1966 enthält im fraglichen Bereich beidseits der Müntzbergstrasse eine Baulinie von 6.00 m. Das Bauprojekt sieht vor, die Westfassade des Doppeleinfamilienhauses 4.50 m an die Strassengrenze zu rücken. Der Stadtrat gestand der Beschwerdeführerin 2 eine Unterschreitung der Baulinie um höchstens 0.65 m zu. In ihrer Verwaltungsbeschwerde vom 28. Januar 1998 beantragte die Beschwerdeführerin 2, Ziffer 3 des Vorentscheids sei ersatzlos zu streichen. Das Baudepartement hob in Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführer 1 Ziffer 3 des Vorentscheids auf, wobei zusätzlich allerdings hätte festgestellt werden müssen, dass das Bauprojekt die Baulinie von 6.00 m einhalten müsse. Vor Verwaltungsgericht verlangt die Beschwerdeführerin 1, es sei ihr - wie im Projekt vorgesehen - die Unterschreitung der Baulinie um 1.50 m zu erlauben.

b) Die Beschwerdeführerin 2 macht geltend, an der erwähnten Baulinie bestehe kein öffentliches Interesse mehr. Sie verlangt damit, dass das Verwaltungsgericht den Überbauungsplan „Münzlishausen“ insoweit einer inzidenten Normenkontrolle unterziehe.

aa) Das Verwaltungsgericht ist gehalten, Erlassen die Anwendung zu versagen, die Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs-

oder Gesetzesrecht widersprechen (§ 95 Abs. 2 KV; § 2 Abs. 2 VRPG). Nach einer langjährigen Praxis des aargauischen Verwaltungsgerichts unterliegen dieser vorfrageweisen, inzidenten oder akzessorischen Normenkontrolle auch Nutzungsordnungen und -pläne. Mit Rücksicht auf die autonome Stellung der Gemeinden (§ 106 KV) und auch darauf, dass es nicht seine Aufgabe sein kann, eine allgemeine Aufsicht über die (politischen) Planungsinstanzen auszuüben, hat sich indessen das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung von Nutzungsplänen stets Zurückhaltung auferlegt. So griff es nur ein, wenn bestimmt abgefasste Rechtsvorschriften verletzt wurden oder wenn sich planerische Wertungen und Werturteile als schlechterdings unvertretbar oder Planungsmassnahmen als offensichtlich ungeeignet erwiesen, und der Entscheid sonstwie sachlich unhaltbar war, so etwa wenn ein in einer planerischen Rechtsnorm enthaltenes Werturteil gegen zwingende Gebote des Rechtsstaats, beispielsweise gegen den Verhältnismässigkeitsgrundsatz, versties. Diese Zurückhaltung wurde einzig dort aufgegeben, wo es um überwiegende individuelle Rechtsschutzanliegen ging (AGVE 1989, S. 303 ff. mit Hinweisen; VGE III/156 vom 30. November 1999 in Sachen M., S. 9; VGE III/21 vom 25. März 1993 in Sachen St. u. M., S. 30 f.).

bb) Ein Überbauungs- bzw. Erschliessungsplan auferlegt den betroffenen Grundeigentümern öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen. Derartige Einschränkungen tangieren das Grundrecht der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und müssen u. a. durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Art. 36 Abs. 2 BV).

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung einerseits eine gewisse Beständigkeit und sichert ihr die vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Die Pläne sind andererseits revidierbar, denn Planung und Wirklichkeit sollen bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden können. Für eine Planänderung ist nötig, dass sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Ver-

änderung die für die Planung massgebenden Verhältnisse betrifft und erheblich ist und damit eine Plananpassung nötig erscheint (BGE 123 I 182 mit Hinweisen). „Erheblich“ haben sich die Verhältnisse geändert, wenn sie das Gemeinwesen nach allgemeiner Erfahrung zu anderem Verhalten veranlasst hätten, wären sie zur Zeit der Nutzungsplanung Wirklichkeit gewesen (Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, hrsg. vom Bundesamt für Raumplanung, Bern 1981, Art. 21 N 8; vgl. zum Ganzen auch den erwähnten VGE vom 30. November 1999 in Sachen M., auszugsweise in AGVE 1999, S. 285 ff.).

cc) Hinter den Strassenabstandsvorschriften - seien es gesetzliche Normalabstände oder Baulinien - stehen primär die öffentlichen Interessen an der ungehinderten Abwicklung des Verkehrs (Verkehrssicherheits- und Gesundheitspolizeiinteressen) sowie an der Erhaltung des Planungsspielraums und der Landerwerbsmöglichkeit für die Bedürfnisse des zukünftigen Strassenbaus; daneben sind mehr und mehr auch siedlungsgestalterische Gesichtspunkte von Bedeutung (AGVE 1997, S. 332 f. mit Hinweisen).

Bereits im Vorentscheid vom 22. Dezember 1997 hat der Stadtrat eingeräumt, dass „an der Einhaltung dieser alten Baulinie (...) aus heutiger Sicht kein öffentliches Interesse mehr“ bestehe. An der verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung hat der Vertreter des Stadtrats diese Aussage mit den folgenden Worten bestätigt: „Es besteht heute kein öffentliches Interesse mehr an einer Baulinie an der Müntzbergstrasse. (...) Es gibt kein öffentliches Interesse mehr, ohne Vorbehalt. (...) Es gibt kein öffentliches Interesse mehr an einer Baulinie.“ Auf entsprechendes Befragen hat der stadträtliche Vertreter auch erklärt, dass keinerlei Interessen ästhetischer oder gestalterischer Art für eine Beibehaltung der Baulinie sprächen. Dass der Überbauungsplan „Münzlishausen“ bezüglich der Baulinien entlang der Müntzbergstrasse bisher nicht aufgehoben wurde, hat einerseits mit der Überlastung der städtischen Abteilung Planung und Bau und andererseits damit zu tun, dass die Baulinien an der Müntzbergstrasse

mit jenen an der Allmend- bzw. Baldeggstrasse verknüpft sind und die ins Auge gefasste Aufhebung hier Widerstand hervorrief, was zur Rückstellung des Vorhabens führte.

Diese überaus deutlichen Aussagen lassen nach dem vorhin Gesagten keine andere Wahl, als dem Überbauungsplan „Münzlishausen“ in Bezug auf die Baulinien an der Müntzbergstrasse wegen Verfassungswidrigkeit die Anwendung zu versagen. Dass in irgendeiner Hinsicht ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung der Baulinien bestehen könnte, vermag das Verwaltungsgericht nicht zu erkennen. Hieran vermag auch das Argument der Beschwerdeführer 1 nichts zu ändern, vor dem Hintergrund des Fehlens von Ausnützungsziffern im kommunalen Baurecht von Baden erscheine eine Korrektur durch grosszügige Strassenbaulinien nicht abwegig. Dabei wird übersehen, dass beim Fehlen einer Baulinie subsidiär der allgemeine Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen einzuhalten ist, der in Baden dem zonengemässen kleinen Grenzabstand entspricht (§ 51 Abs. 1 BNO; vgl. auch § 111 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BauG) und in der Wohnzone 2 demgemäss 4 m beträgt (§ 11 Abs. 1 BNO). Abgesehen davon bildet der Strassenabstand nur einen von verschiedenen Parametern, welche für die Baudichte mitbestimmend sind; zumindest ebenso wesentlich sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhen bzw. Geschosszahlen (vgl. den VGE III/3 vom 15. Januar 1992 in Sachen K. u. M., S. 16 unten). Was schliesslich den Einwand anbelangt, durch die Nichtanwendung des Überbauungsplans würden die einschlägigen Verfahrensvorschriften (vgl. §§ 22 ff. BauG betreffend das Mitwirkungsverfahren, die öffentliche Auflage mit Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit usw.) unterlaufen, ist den Beschwerdeführern 1 zu entgegnen, dass dies eben in der Natur einer inzidenten Normenkontrolle liegt.

dd) Zusammenfassend ist unter diesem Titel somit festzuhalten, dass der Überbauungsplan „Münzlishausen“ mangels eines öffentlichen Interesses nicht angewendet werden darf, soweit er im Bereich der Müntzbergstrasse Baulinien festlegt; dies führt zur Gut-

heissung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2, d. h. die projektierte Baute darf im vorgesehenen Abstand von 4.50 m an die Müntzbergstrasse gestellt werden. In gleichartigen Fällen wird analog entschieden werden müssen, weshalb es opportun wäre, durch eine Revision des Überbauungsplans „Münzlishausen“ definitiv Klarheit zu schaffen; die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG sind offensichtlich erfüllt (vgl. Erw. bb hievor). Die stadträtliche Praxis, Ausnahmebewilligungen „für geringfügige Unterschreitungen von nicht mehr zeitgemässen Strassenbaulinien in den Wohnquartieren“ zu erteilen, ohne dass ein „eigentlicher Sonderfall“ vorliegt, ist jedenfalls bei korrekter Anwendung von § 67 BauG kein legaler Ausweg.

65 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (§ 159 Abs. 1 BauG). Schutz des guten Glaubens.

- **Umstände, unter welchen die Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde an dessen späterer Behebung hindert (Erw. 4/b/bb).**
- **Eine Zeitspanne von 15 Jahren reicht im konkreten Einzelfall zur Verwirkung des Beseitigungsanspruchs nicht aus (Erw. 4/b/cc).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 26. Juni 2000 in Sachen F. AG und W. gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

4. a) Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann u. a. die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 BauG). Dabei sind die in diesem Zusammenhang massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu beachten. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur