

## **AG\_GERICHTE AGVE 2018 20 vom 3. November 2018**

AG Gerichte, 2018-11-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_gerichte\\_AGVE\\_2018\\_20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2018_20)

FR: AG\_GERICHTE AGVE 2018 20 du 3 novembre 2018

IT: AG\_GERICHTE AGVE 2018 20 del 3 novembre 2018

### **Regeste**

20 Nutzungsplanung; Beschwerdelegitimation zur Anfechtung der Zonierung einer fremden Parzelle der Auszonung betroffene Grundeigentümer auch zur Beschwerde gegen

### **Volltext**

Aargau Obergericht Verwaltungsgericht 03.11.2018 AGVE 2018 20

20 Nutzungsplanung; Beschwerdelegitimation zur Anfechtung der Zonierung einer fremden Parzelle der Auszonung betroffene Grundeigentümer auch zur Beschwerde gegen

AGVE 2018 - Band 20 2018 Obergericht, Abteilung Verwaltungsgericht 240 20  
Nutzungsplanung; Beschwerdelegitimation zur Anfechtung der Zonierung einer fremden Parzelle  
Darf die Bauzone einer Gemeinde gemäss Richtplan nicht vergrössert werden und erfolgt im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision ein Flächenabtausch in dem Sinne, dass im Gegenzug zu einer Neueinzonung ein flächengleiches Grundstück aus der Bauzone entlassen wird, ist der von 2018 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 241 der Auszonung betroffene Grundeigentümer auch zur Beschwerde gegen die Zonierung des fremden Grundstücks legitimiert. Nur auf diese Weise kann er verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die einer Belassung seines eigenen Grundstücks in der Bauzone entgegenstehen. Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 22. November 2018, in Sachen A. gegen Einwohnergemeinde B. und Regierungsrat (WBE.2018.181).  
Aus den Erwägungen 2.1. 2.1.1. Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG i.V.m. § 4 Abs. 1 BauG; § 28 BauG). Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin der Parzelle Nr. UUU, die von der angefochtenen Nutzungsplanung unmittelbar betroffen ist. Im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung hat die Beschwerdeführerin somit ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Prüfung der Rechtmässigkeit der auf die Parzelle Nr. UUU anwendbaren Nutzungsvorschriften. Entsprechend ist die Beschwerdeführerin befugt, den Genehmigungsentscheid anzufechten und in Bezug auf die Parzelle Nr. UUU eine Änderung der Zonierung zu verlangen. Ebenso ist die Beschwerdeführerin befugt, eine Änderung von § 11 und § 48 Abs. 2 BNO zu beantragen, da neu die Parzelle teilweise der Wohn-Arbeitszone 3 zugewiesen ist.  
2.1.2. Fraglich ist hingegen, ob die Beschwerdeführerin zusätzlich zur Anfechtung der Zonierung einer fremden Parzelle (Nr. VVV) legitimiert ist. Sie leitet ihre diesbezügliche Beschwerdelegitimation daraus ab, dass die Einzonung der Parzelle Nr. VVV zulasten ihrer Parzelle Nr. UUU gehe. Es sei zwar richtig, dass der Richtplan des Kantons Aargau im Jahr 2017 genehmigt worden und insofern Art. 38a Abs. 2 RPG mit dem darin vorgesehenen übergangsrechtlichen Ein-2018 Obergericht, Abteilung Verwaltungsgericht 242 zonungsmoratorium nicht mehr massgebend sei. Das ändere jedoch nichts daran, dass der gemäss Art. 9 Abs. 1 RPG behördenverbindliche Richtplan selbst (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung

1.2 lit. a) festhalte, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert werden dürfe. Wenn also die Parzelle Nr. VVV ein-gezont werde, habe dies zwingend zur Folge, dass die Parzelle Nr. UUU ausgezont werden müsse. Oder anders herum gesagt: Wenn sie (die Beschwerdeführerin) die Einzonung der Parzelle Nr. VVV nicht anfechte, sei sie faktisch davon ausgeschlossen, sich erfolgreich gegen die Auszonung der Parzelle Nr. UUU zu wehren. Damit sei sie in einem höheren Mass als die Allgemeinheit von der Zonierung der Parzelle Nr. VVV betroffen. Die Zonierung ihrer Parzelle Nr. UUU hänge direkt von derjenigen der Parzelle Nr. VVV ab. Nach langjähriger gefestigter Praxis des Verwaltungsgerichts muss ein Beschwerdeführer in den eigenen Interessen tatsächlich berührt sein, d.h. durch den angefochtenen Rechtsakt in irgendeiner Art und Weise in seiner Interessensphäre in höherem Masse als die Allgemeinheit beeinträchtigt sein und ein Interesse an der Aufhebung oder Änderung haben. Dieses Interesse kann rechtlicher oder bloss tatsächlicher Natur sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt dann vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Wird ein Verwaltungsentscheid in materiellem Sinne nicht von den direkt betroffenen Verfügungsadressaten, sondern von Dritten angefochten, hat die Legitimationsfrage insofern eine besondere Bedeutung, als mit den gestellten Anforderungen Popularbeschwerden ausgeschlossen werden sollen. Ist in solchen Fällen ein Berührtsein oder die spezifische Beziehungsnähe gegeben, hat der Beschwerdeführer ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse, dass der Entscheid aufgehoben oder abgeändert wird. Das Interesse besteht letztlich im praktischen Nutzen, den eine erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer einbringen wird, indem ein materieller oder ideeller Nachteil des angefochtenen Entscheides für ihn abgewendet wird. Diese Grundsätze gelten auch in Nutzungsplanverfahren (zum Ganzen: AGVE 2002, S. 279 f. mit Hinweisen; siehe auch Urteil des 2018 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 243 Bundesgerichts vom 3. Januar 2005 [1A.105/2004, 1P.245/2004], Erw. 3 mit Hinweisen). Das in der Richtplan-Gesamtkarte des Kantons Aargau festgelegte Siedlungsgebiet umfasst gemäss den (behördenverbindlichen) Planungsgrundsätzen (Bst. A) im Richtplankapitel S 1.2: (a) die überbauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht; (b) die unüberbauten Bauzonen, in denen eine dichte und qualitativ hochwertige Überbauung angestrebt wird; (c) Flächen, in denen im Nutzungsplanungsverfahren neue Bauzonen ausgeschrieben werden können (inklusive Verschiebungen gemäss den Beschlüssen 1.2 und 4.2); (d) Flächen von Infrastrukturanlagen des Verkehrs, die durch Bauzonen eingeschlossen sind beziehungsweise an Bauzonen angrenzen; (e) nicht überbaute Grün-, Park-, Erhaltungs-, Schutz- und andere Spezialzonen, die innerhalb der Bauzonenaussengrenzen liegen. Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte, noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzung dafür ist insbesondere, dass die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert werden darf (Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 1.2 lit. a [Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen]). Für die Gemeinde B., in der sich das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan-Gesamtkarte und das Baugebiet gemäss Bauzonenplan decken, bedeutet dies, dass keine Reserveflächen ausserhalb der Bauzone für Einzonungen zur Verfügung stehen, mithin Einzonungen - während des Richtplanhorizonts (bis 2040) - grundsätzlich nur im Rahmen von Verschiebungen zulasten eines auszuzonenden Baugrundstücks in B. selber, in einer anderen Gemeinde derselben Region oder - in

begründeten Fällen - in einer anderen Region vorgenommen werden dürfen (Richtplankapitel S 1.2, Beschlüsse 1.2 und 4.2). Insofern ist der Beschwerdeführerin darin beizupflichten, dass ihre Parzelle Nr. UUU respektive der südliche und westliche Teil davon nur in der Bauzone belassen werden darf, wenn im Gegenzug auf die Einzonung eines anderen Grundstücks vergleichbarer Grösse verzichtet wird (oder - was vorliegend ausser Diskussion steht - ein anderes Grundstück ausgezont 2018 Obergericht, Abteilung Verwaltungsgericht 244 wird). Alles andere wäre nicht richtplankonform, es sei denn, es käme zu einem überkommunalen oder überregionalen Ausgleich, was indessen nicht geltend gemacht wird. Im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde lediglich die Parzelle Nr. VVV neu einer Bauzone zugewiesen, und zwar im Austausch gegen die Auszonung von ungefähr flächengleichen Teilen der Parzelle Nr. UUU. Die Interdependenz zwischen der Auszonung von Teilen der Parzelle Nr. UUU und der Einzonung der Parzelle Nr. VVV ergibt sich unzweifelhaft aus dem Planungsbericht vom 8. August 2016 sowie aus Erw. 2.3 des vorinstanzlichen Genehmigungsentscheids, wo von einem flächengleichen Austausch zwischen der Zentrumszone I an der C.-Strasse (wo sich die Parzelle Nr. VVV befindet) und weniger gut gelegenen randlichen Gebieten der Wohnzone W2 und der Mischzone WG3 (gemeint sind die ausgezonten Teile der Parzelle Nr. UUU) gesprochen wird. Es liegt daher auf der Hand, dass die Gemeinde eine allfällige Belassung der fraglichen Teile der Parzelle Nr. UUU in der Bauzone mit dem Verzicht auf die Einzonung der Parzelle Nr. VVV und nicht mit der Auszonung eines anderen Grundstücks kompensieren würde. Anders als im Fall, welchen das Verwaltungsgericht im von der Vorinstanz im Beschwerdeentscheid zitierten Urteil vom 2. Juni 2006 zu beurteilen hatte, hat die Beschwerdeführerin somit ein sehr spezifisches und aktuelles Interesse daran, dass die Parzelle Nr. VVV nicht eingezont wird. Nur auf diese Weise könnte ein Verbleib des südlichen und westlichen Teils ihrer Parzelle Nr. UUU in der Bauzone gewährleistet werden. Sie wehrt sich nicht generell gegen eine überdimensionierte Bauzone, welche der Zuweisung des eigenen Grundstücks zum Baugebiet entgegensteht (oder ihr in Zukunft entgegenstehen könnte), sondern gegen einen bereits beschlossenen Flächenabtausch zu ihren Lasten, der ausschliesslich sie und den anderen Miteigentümer der Parzelle Nr. UUU betrifft. Dabei tut nichts zur Sache, dass ihr Grundstück unabhängig von der Einzonung der Parzelle Nr. VVV (aus anderen Gründen) ausgezont worden wäre. Entscheidend ist vielmehr, dass ein Verbleib in der Bauzone aufgrund des im Richtplan statuierten Verbots der Siedlungsvergrößerung ausgeschlossen ist, wenn das Baugebiet ohne Kompensation 2018 Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht 245 andernorts auf die Parzelle Nr. VVV ausgedehnt wird. Hätte die Beschwerdeführerin diese Neuzonierung nicht angefochten und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung beantragt (was die Gemeinde B. von sich aus umsetzte), wären theoretisch Vorbereitungsmaßnahmen zur Überbauung der Parzelle Nr. VVV möglich gewesen und damit Fakten gegen die Zuweisung der eigenen Grundstücksteile zur Bauzone geschaffen worden. Folglich ist in der vorliegenden Konstellation die Beschwerdeführerin durch den Beschluss, die Parzelle Nr. VVV neu einer Bauzone zuzuweisen, materiell beschwert; ihr schutzwürdiges Interesse an der Nichteinzonung dieses Grundstücks ist ausgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.