

# **BGer 1A.17/2003 vom 19. Mai 2003**

Bundesgericht, 2003-05-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.17\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.17_2003)

FR: TF 1A.17/2003 du 19 mai 2003

IT: TF 1A.17/2003 del 19 maggio 2003

## **Regeste**

Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Der Beschwerdeführer hat Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Gemäss Art. 97 Abs. 1 OG i.V.m. Art. 5 VwVG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen, sofern diese von einer der in Art. 98 OG genannten Vorinstanzen erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe greift. Die staatsrechtliche Beschwerde ist nur subsidiär zulässig, wenn die behauptete Rechtsverletzung nicht mit einem anderen Rechtsmittel beim Bundesgericht angefochten werden kann ( Art. 84 Abs. 2 OG ). Dem kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Kantonsgerichts liegt eine Perimeterfestsetzung zu Grunde, die den Beschwerdeführer verpflichtet, mit einem Teil der Parzelle Nr. 200 am Baulandumlegungsverfahren "Bodenacher" teilzunehmen. Diese Anordnung stützt sich in erster Linie auf Art. 7 ff. des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843). Es liegt somit eine Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG vor. Soweit das Kantonsgericht auch § 55 Abs. 1 und 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) herangezogen hat, kommt der Anwendung des kantonalen Rechts keine selbständige Bedeutung zu. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, seine Parzelle hätte nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen werden dürfen. Damit wirft er eine mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorzubringende Frage auf (Urteil des Bundesgerichtes 1P.797/1993 vom 31. Oktober 1994 in ZBl 96 [1995] S. 372 ff., E. 1b und 1c S. 372 f.; BGE 118 Ib 417 E. 1 S. 420). Der Beschwerdeführer macht auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Diese Rüge steht im Zusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden bundesrechtlichen Frage. Sie ist daher in diesem Verfahren zu prüfen. Es können somit alle Vorbringen des Beschwerdeführers im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde behandelt werden. Für die staatsrechtliche Beschwerde bleibt infolgedessen kein Raum, weshalb auf sie nicht einzutreten ist ( Art. 84 Abs. 2 OG ).

### **E. 1.2**

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind offensichtlich erfüllt. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Verletzung von Bundesrecht mit Einschluss der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts ( Art. 104 OG ). Nachdem als Vorinstanz eine richterliche Behörde entschieden hat, ist das Bundesgericht an die Feststellung des Sachverhalts gebunden, soweit dieser nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt wurde ( Art. 105 Abs. 2 OG ).

#### **E. 1.4**

Der Beschwerdeführer beantragt im Zusammenhang mit der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs die Einholung eines Gutachtens und die Durchführung eines Augenscheins. Die Akten geben hinreichend Aufschluss, um die sich stellenden Rechtsfragen zu beurteilen. Den Beweisanträgen wird daher nicht entsprochen.

#### **E. 2.1**

Der Beschwerdeführer weist auf das technische Ermessen hin, das den Behörden für die Begrenzung des Umlegungsperimeters zusteht. Dabei sei der Wahrung des rechtlichen Gehörs besondere Beachtung zu schenken. Der Beschwerdeführer habe Anspruch darauf, dass die technischen Fragen durch einen unabhängigen Experten geprüft würden. Die kantonalen Behörden hätten jedoch dem entsprechenden Antrag nicht stattgegeben und es unterlassen, andere Planungsvarianten zu prüfen. Darin erblickt der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und überdies eine formelle Rechtsverweigerung. Er beruft sich dabei ausschliesslich auf die verfassungsrechtliche Garantie von Art. 29 Abs. 2 BV .

#### **E. 2.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides ( BGE 126 I 19 E. 2d/bb S. 24 ; 125 I 113 E. 3 S. 118; 119 Ia 136 E. 2b mit Hinweisen). Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen ( BGE 126 I 15 E. 2a/aa S. 16 ; 124 I 49 E. 3a S. 51, 241 E. 2 S. 242, je mit Hinweisen).

#### **E. 2.3**

Die angefochtene Perimeterfestsetzung basiert auf Arbeiten des beigezogenen Ingenieur- und Planungsbüro Z. & Z. \_\_\_\_\_ in W. \_\_\_\_\_. Das Vermessungs- und Meliorationsamt des Kantons Basel-Landschaft, welchem die Aufsicht über die Baulandumlegungsverfahren zusteht, prüfte das Vorhaben. Mit Schreiben vom 29. August 2001 erklärte es gegenüber der Gemeinde, mit der vorgesehenen Abgrenzung einverstanden zu sein. Es wies sodann darauf hin, dass auch seitens des Amtes für Raumplanung keine Einwände vorgebracht würden. Zum Augenschein im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat wurde der Kantonsgeometer beigezogen. Die zuständigen Fachbehörden haben das Baulandumlegungsverfahren in der Phase der Perimeterfestsetzung begleitet und

insoweit die Grundlagen für die Ausübung des technischen Ermessens, das der Planfestsetzungsbehörde zusteht, eingebracht. Ein genereller Anspruch auf Beizug eines verwaltungsexternen Gutachters, wenn technisches Ermessen von Bedeutung ist, lässt sich aus dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör nicht ableiten. Vorliegend ist nicht dargetan und auch nicht ersichtlich, dass eine verwaltungsexterne Begutachtung notwendig gewesen wäre. Soweit es darum geht, ob das der Behörde zustehende technische Ermessen sachgerecht ausgeübt worden ist, handelt es sich um eine Rechtsfrage, für deren Beurteilung die vorhandenen Grundlagen offensichtlich ausreichend sind. Es ist nicht zu beanstanden, dass die kantonalen Behörden dem Antrag des Beschwerdeführers, eine verwaltungsexterne Begutachtung durchzuführen, nicht gefolgt sind. Somit erweist sich die Rüge, der Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, als unbegründet.

### **E. 3**

Gemäss Art. 7 WEG ist durch Umgestaltung der Grundstücke nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen, wenn die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und Grundstücksgrenzen erschwert ist. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass für die Baulandumlegung "Bodenacher" in den Art. 7 ff. WEG eine gesetzliche Grundlage besteht und das Vorhaben im öffentlichen Interesse der Wohnbauförderung liegt. Er hält jedoch den Einbezug eines Teils seiner Parzelle in den Umlegungsperimeter für nicht erforderlich und deshalb für unverhältnismässig.

#### **E. 3.1**

Dem Standpunkt des Beschwerdeführers liegt die Rechtsauffassung zu Grunde, dass überbaute Grundstücke nur dann in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden dürfen, wenn es sich im Interesse des ganzen Unternehmens als notwendig erweist. Blosser Zweckmässigkeit genüge nicht. Wenn eine überbaute Parzelle selbst nicht umlegungsbedürftig sei und sich der Einbezug nicht aufdränge, um das Umlegungsvorhaben überhaupt zu ermöglichen, sei die Teilnahme am Umlegungsverfahren nicht erforderlich und daher unzulässig. Der Beschwerdeführer stützt sich dabei auf § 46 Abs. 3 des bis Ende 1998 geltenden kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967. Diese Bestimmung sah für den Einbezug überbaute Grundstücke strengere Voraussetzungen vor als für nicht überbaute Parzellen. Im geltenden Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 fehlt eine den Einbezug überbaute Parzellen erschwerende Regelung. Davon abgesehen sind die Voraussetzungen für die im Dienste der Wohnbauförderung stehenden Baulandumlegungen im eidgenössischen Recht normiert. Dennoch hat das Kantonsgericht bei der Frage der Verhältnismässigkeit dem Umstand Rechnung getragen, dass der nicht in die Umlegung einbezogene Teil der Parzelle des Beschwerdeführers überbaut ist. Es hat dabei allerdings nicht die gleiche Strenge walten lassen, wie sie nach der Rechtsprechung zum alten Baugesetz gehandhabt wurde und wie sie der Beschwerdeführer offenbar auch vorliegend verlangt. Die Rechtsauffassung des Kantonsgerichts steht nicht im Widerspruch zu Art. 7 WEG. Soweit im Folgenden der Begriff "erforderlich" verwendet wird, geschieht dies in der Bedeutung, wie sie der Auffassung des Kantonsgerichts entspricht.

#### **E. 3.2**

Das Kantonsgericht beurteilte den Einbezug des umstrittenen Parzellenteilstückes als erforderlich, um eine möglichst optimale bauliche Nutzung und Erschliessung des

fraglichen Gebiets zu ermöglichen. Im Wesentlichen erwog es, dass aus dem umstrittenen Teil zwei Parzellen gebildet werden könnten. Für diese wäre eine Erschliessung sinnvollerweise nur über die neu zu erstellende Bodenacherstrasse zu bewerkstelligen. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Erschliessungen - einerseits über die Giebenacherstrasse (Kantonsstrasse) und andererseits über den Friedhofweg - seien entweder kaum durchführbar (Giebenacherstrasse) oder wären aus kulturhistorischer Sicht nicht vertretbar (Friedhofweg). Eine Erschliessung über den Friedhofweg würde einen Eingriff in die nähere Umgebung der über 200 Jahre alten Liegenschaft des Beschwerdeführers voraussetzen, was einen grossen kulturhistorischen Wertverlust nach sich zöge. Bei einer Erschliessung über die Kantonsstrasse (Giebenacherstrasse) bedürfte es einer Ausnahmegewilligung nach § 23 des kantonalen Strassengesetzes vom 24. März 1986; Ausnahmegewilligungen würden aber in der Regel nur für bereits bebaute Parzellen oder für grössere Überbauungen erteilt. Aus diesen Gründen gelangte das Kantonsgericht zum Schluss, die beiden Bauparzellen, die auf dem umstrittenen Teil der Parzelle des Beschwerdeführers gebildet werden könnten, seien nur über die projektierte Bodenacherstrasse zu erschliessen. Die Möglichkeit, auf dem nördlichen nicht überbauten Teil der Parzelle des Beschwerdeführers zwei Bauparzellen zu bilden, ist unbestritten. Dann aber liegt es auf der Hand, dass eine Erschliessung dieser Parzellen über die neu zu errichtende Bodenacherstrasse die zweckmässigste Lösung darstellt. Wie sich aus den Planunterlagen ergibt, bildet das vom Umlegungsperimeter erfasste Gebiet eine erschliessungsmässige Einheit. Eine Erschliessung über die Giebenacherstrasse wäre technisch wohl möglich, fiele aber, nachdem das Gebiet ohnehin durch eine neue Strasse zu erschliessen ist, aus den vom Kantonsgericht genannten Gründen nicht in Betracht; sie vermöchte auch nicht zu befriedigen. Andererseits legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern die Feststellung des Kantonsgerichts, eine Erschliessung über den Friedhofweg sei aus kulturhistorischen Gründen abzulehnen, nicht vertretbar sein soll. Dies ist denn auch nicht ersichtlich.

### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführer weist allerdings darauf hin, dass zu seiner Liegenschaft ein angemessener Umschwung gehöre. Die Vorstellung, dass der nördliche Teil überbaut werde, sei völlig absurd, vor allem wenn kulturhistorische Argumente in Betracht gezogen werden. Sämtliche Parzellen in der Gemeinde Füllinsdorf würden sich durch grosse Gärten auszeichnen. Deshalb sei die Parzelle Nr. 200 über die Giebenacherstrasse genügend erschlossen. Es ist nachvollziehbar, dass der Beschwerdeführer den nördlichen Teil seiner Parzelle von einer Überbauung frei halten und weiterhin als Umschwung seiner Liegenschaft nutzen möchte. Indessen kann gemäss der Nutzungs- und Bauordnung der Gemeinde Füllinsdorf auch dieser Teil überbaut werden, was unbestritten ist. Nach der bestehenden Aktenlage sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche einer baulichen Nutzung entgegenstünden. Das Kantonsgericht ging sodann davon aus, dass der Beschwerdeführer bei der Zuteilung in etwa das Land erhalten werde, welches er heute bereits besitzt. Zwar geht es vorliegend - wie der Beschwerdeführer richtig bemerkt - zunächst nur um die Festlegung des Umlegungsperimeters. Indessen kann aufgrund der Interessenlage, welcher bei der Zuteilung Rechnung zu tragen ist, die Annahme des Kantonsgerichts als gesichert gelten. Dadurch wird die Bedeutung der ins Feld geführten privaten Interessen relativiert. Die Einschätzung des Kantonsgerichts, der Beschwerdeführer hätte aus dem teilweisen Einbezug seiner Parzelle in den Umlegungsperimeter - abgesehen von einer finanziellen Beteiligung - keine Nachteile zu

gewärtigen, ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

#### **E. 3.4**

Der Einbezug des umstrittenen Parzellenteils wird auch mit der Linienführung der neu zu erstellenden Bodenacherstrasse begründet. Der genaue Verlauf dieser Strasse ist zwar erst im Rahmen der Baulandumlegung festzulegen. Es besteht aber die Planungsabsicht, die Einfahrt in die Giebenacherstrasse (Kantonsstrasse) etwa in der Mitte des unüberbauten Gebiets zu legen. Damit soll erreicht werden, dass beidseitig der Strasse Parzellen gebildet werden können. Dagegen hat der Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren eingewendet, der Anschluss an die Kantonsstrasse könne nach Norden gegen die Parzelle Nr. 1027 verschoben, d.h. an die nördliche Grenze seines Grundstückes gelegt werden. Aufgrund der Pläne und des Augenscheins gelangte das Kantonsgericht zum Ergebnis, dass eine Verschiebung der projektierten Erschliessungsstrasse - falls diese überhaupt technisch durchführbar wäre - zur Folge hätte, dass diese dann nicht mehr optimal geführt werden könnte. Würde das Teilstück der Parzelle des Beschwerdeführers nicht in den Umlegungssperimeter einbezogen, hätte dies nämlich zur Folge, dass ein Landstreifen nicht überbaut werden könnte und somit Bauland verloren ginge oder die Erschliessungsstrasse so verschoben werden müsste, dass nicht eine optimale Strassenführung gewählt werden könnte. Das Kantonsgericht liess offen, ob eine Verschiebung der Strasse technisch überhaupt möglich wäre. Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht vor, es habe zur Linienführung der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse Annahmen getroffen, ohne die technische Realisierbarkeit einer anderen Linienführung geprüft zu haben und ohne über den notwendigen technischen Sachverstand zu verfügen. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei der Einbezug der Parzelle Nr. 200 nicht erforderlich. Der Zweck der angefochtenen Perimeterfestsetzung erschöpft sich nicht in der Optimierung der geplanten Erschliessungsstrasse. Der Umlegungssperimeter erfasst den nicht überbauten Grundstücksteil des Beschwerdeführers, weil auch dieser Teil eines Baugebietes bildet, das zur Ermöglichung der Wohnbaunutzung erschlossen werden soll. Der Einbezug ist somit primär nicht eine Folge der geplanten Erschliessungsstrasse. Vielmehr hat sich die Linienführung derselben nach der Form und Grösse des zu erschliessenden Baugebietes zu richten. Unter diesem Blickwinkel ist nicht ersichtlich, inwiefern die Argumentation des Kantonsgerichts zur Erschliessungsproblematik bundesrechtliche Voraussetzungen der Baulandumlegung missachten und mithin die Eigentumsgarantie verletzen soll.

#### **E. 3.5**

Nach Ansicht des Beschwerdeführers können die Parzellen Nrn. 201, 125, 126, 127 und 2532 recht- und zweckmässig im Rahmen der Nutzungsplanung baulich genutzt werden, ohne dass die Parzelle Nr. 200 teilweise einbezogen werden müsste. Das Kantonsgericht habe dieses Argument nicht widerlegt. Dagegen sei es vom Regierungsrat, gestützt auf die Vernehmlassung des Vermessungs- und Meliorationsamtes vom 3. Dezember 2001, verworfen worden. Soweit der Beschwerdeführer die Argumentation des Vermessungs- und Meliorationsamtes kritisiert, lässt sich damit keine Bundesrechtswidrigkeit des angefochtenen Entscheids begründen. Dass das Umlegungsverfahren auf die übrigen Parzellen beschränkt werden könnte, lässt den Einbezug des Teilgrundstückes des Beschwerdeführers nicht als bundesrechtswidrig erscheinen (vgl. E. 3.1 hievor).

#### **E. 3.6**

Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers ist die Interessenabwägung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden. Die Förderung der Erschliessung von Bauland für den Wohnungsbau nach Massgabe der Raumplanung ist ein wichtiges öffentliches Anliegen des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes ( Art. 3 WEG ). Das Umlegungsverfahren steht auch im Dienst des verfassungsmässigen Auftrags, eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen ( Art. 75 Abs. 1 BV ). Diesen öffentlichen Interessen hat das Kantonsgericht zutreffend Beachtung geschenkt. Andererseits hat es die entgegenstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers nicht verkannt. Im Hinblick darauf, dass ihnen auch im Rahmen der Zuteilung nachhaltige Beachtung zukommen wird, durfte es den öffentlichen Interessen den Vorrang geben. Seine Interessenabwägung hält somit vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit stand.

### **E. 3.7**

Der Beschwerdeführer bezeichnet den angefochtenen Entscheid auch als willkürlich. Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich ohne weiteres, dass diese Rüge fehl geht.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als unbegründet. Sie ist daher abzuweisen. Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist nicht einzutreten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Praxisgemäss kann der obsiegenden Gemeinde im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine Parteientschädigung zugesprochen werden ( Art. 159 Abs. 2 OG ). Dass der Beschwerdeführer vorsorglich auch staatsrechtliche Beschwerde erhob, hatte für die Gemeinde keinen zusätzlichen anwaltlichen Aufwand zu Folge.

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