

# **BGer 1C\_13/2010 vom 1. Juni 2010**

Bundesgericht, 2010-06-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_13\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_13_2010)

FR: TF 1C\_13/2010 du 1 juin 2010

IT: TF 1C\_13/2010 del 1 giugno 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid ( Art. 90 BGG ). Gestützt auf Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Ausschlussgrund. Gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG in der Fassung nach Ziff. 64 des Anhangs zum Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesverwaltungsgericht (VGG; SR 173.32; vgl. AS 2006 2261) gelten für die Rechtsmittel an die Bundesbehörden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege ( BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251). Der umstrittene Beschluss des Gemeinderats Meisterschwanden betrifft einen kommunalen Sondernutzungsplan, der vor Bundesgericht den Regeln über die Anfechtung von Verfügungen im Sinne von Art. 82 lit. a BGG unterworfen ist (vgl. BGE 133 II 353 E. 3.3 S. 358; 116 Ia 207 E. 3b S. 211 mit Hinweisen). Als Eigentümer der Grundstücke Nrn. 276 und 277, welche im Erschliessungsplanperimeter liegen, hat der Beschwerdeführer ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Urteils. Er macht geltend, dass die beiden Parzellen am Hallwilersee liegen und eine umfassende Seesicht hätten. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung (E. 1.2 und 1.3 hienach) einzutreten.

### **E. 1.2**

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich der Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Genügt die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht, so ist darauf nicht einzutreten. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ); dies setzt aber voraus, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die minimalen Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt. Strengere Anforderungen gelten, wenn - wie hier - die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung [ BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255]) geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Für derartige Rügen gelten die gleichen Begründungsanforderungen, wie sie gestützt auf Art. 90 Abs. 1 lit. b OG für die staatsrechtliche Beschwerde gegolten haben ( BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche

Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Soweit ein Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen beanstandet und eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist, kann er nur geltend machen, die Feststellungen seien offensichtlich unrichtig oder beruhen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (E. 1.2 hiervor). Vorbehalten bleibt die Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.).

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den umstrittenen Erschliessungsplan, weil dieser einzig der Erschliessung des Grundstücks Nr. 1463 diene. Die übrigen Parzellen im Planperimeter seien allesamt bereits erschlossen. Er wirft dem Verwaltungsgericht eine falsche Feststellung des Sachverhalts vor und macht geltend, es sei "absolut realitätsfremd", unterhalb der an die alte Dorfstrasse grenzenden Häuser eine zweite Bautiefe zu überbauen. Für die Parzellen Nrn. 275-280, auf welchen seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten Liegenschaften stünden, bestehe kein Erschliessungsbedarf. Auch die Grundstücke Nrn. 269, 270, 273 und 1351 links des Seemattwegs müssten nicht mehr erschlossen werden: Die tiefer gelegene Parzelle Nr. 274 sei bereits erschlossen, weshalb die zuvor genannten Grundstücke mittels Feinerschliessung direkt an die bestehenden Leitungen unter dem Seemattweg anschliessen könnten. Für den Beschwerdeführer ist unverständlich, wie die Parzellen links des Seemattwegs über die von der Gemeinde gewählte Variante 3 der geprüften Alternativen erschlossen werden sollen.

#### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht hat sich einlässlich mit dem rechtsrelevanten Sachverhalt auseinandergesetzt. So führt es im angefochtenen Urteil in E. 2.2 aus, der Erschliessungsplan "Tennwil Nord-West" habe die Erschliessung des Gebiets in der zweiten Bautiefe - betroffen seien die Parzellen Nrn. 278, 279 und 1463 sowie die Parzellen Nrn. 275, 276, 269, 270 und 1351 - zum Ziel. Ausdrücklich hält es fest, dies gelte, soweit die Parzellen im Baugebiet liegen würden und noch nicht überbaut seien. Des Weiteren werde bezweckt, für die seeseits der traditionellen Altbauten liegenden unüberbauten Flächen die Einfügung der Bauten in die Landschaft und das Ortsbild mittels Sondernutzungsvorschriften zu gewährleisten. Der Erschliessungsplan sehe vor, die zweite Bautiefe im nordwestlichen Bereich des Perimeters (diese bestehe aus Teilflächen der Parzellen Nrn. 1351, 270, 269 und 275) über den Seemattweg (Strassenparzelle Nr. 273) zu erschliessen. Demgegenüber solle die zweite Bautiefe im südwestlichen Bereich des Perimeters (umfassend die [Teil-]Flächen der Parzellen Nrn. 1463, 278 und 279) von der

Alten Dorfstrasse (Strassenparzelle Nr. 273) her über eine 3 m (z.T. 3.5 m) breite Zufahrtsstrasse erschlossen werden. Die als Stichstrasse ausgestaltete Zufahrtsstrasse solle im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 277/280 und 279 sowie anschliessend der Nrn. 1463/278 verlaufen. Auf dem Gebiet der Parzelle Nr. 1463 solle zudem ein Wendepplatz erstellt werden.

Die Parzellen Nrn. 278, 279 und 1463 würden heute über ein landwirtschaftliches Fahrwegrecht verfügen, welches die Verbindung zur Gemeindestrasse Parzelle Nr. 316 gewährleisten solle. Dieses Wegrecht führe über die bestehende Zufahrt bzw. den bestehenden Weg. In diesem Bereich solle die neue Stichstrasse zu liegen kommen, welche anschliessend bis an die Bauzonengrenze weiterführen solle.

### **E. 2.2**

Die Schilderungen des Verwaltungsgerichts geben den Planinhalt korrekt wieder. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers sollen die Teilflächen der Parzellen Nrn. 1351, 270, 269 und 275 nicht über die von ihm abgelehnte Stichstrasse erschlossen werden, sondern über den bereits bestehenden Seemattweg. Dies geht deutlich aus dem Plan hervor: Gelbe, in beide Richtungen weisende Pfeile links und rechts des Seemattwegs geben die Erschliessungsrichtung an. Gemäss Legende zum Situationsplan 1:500 soll die genaue Lage im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Nichts anderes hat das Verwaltungsgericht festgestellt. Nur die zweite Bautiefe der (Teil-)Flächen der Parzellen Nrn. 1463, 278 und 279 wird über die neue Stichstrasse erschlossen. Der Umstand, dass der Seemattweg bereits besteht, ändert nichts daran, dass die Erschliessung für die noch unüberbauten Parzellen in diesem Gebiet planerisch geregelt werden muss (siehe dazu auch E. 2.4 und 2.5 hiernach). So definiert § 17 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (BauG/AG; SAR 713.100) den Zweck des Erschliessungsplans damit, dass Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen darin festgelegt werden und das hiezu erforderliche Land ausgeschieden wird.

### **E. 2.3**

Zur Rüge des Beschwerdeführers, die neue Stichstrasse erschliesse lediglich die Parzelle Nr. 1463, legt das Verwaltungsgericht dar, der bestehende Weg zur Parzelle Nr. 278 stelle für Motorfahrzeuge keinen genügend befahrbaren Zugang zu den zu erschliessenden Parzellen in der zweiten Bautiefe dar. Der Weg sei die ersten zwei bis drei Meter asphaltiert, anschliessend gekiest und danach (auf Höhe der zweiten Bautiefe) mit Gras bewachsen. Mit der geplanten Stichstrasse könne öffentlich-rechtlich nicht nur die Erschliessung der Parzelle Nr. 1463 sichergestellt werden, sondern auch diejenige der Parzellen Nrn. 278 und 279. Die Parzellen Nrn. 278 und 279 befänden sich in der Bauzone, weshalb sie zeitgerecht zu erschliessen seien. Auch wenn es zutrefte, dass eine Überbauung der Parzelle Nr. 278 aufgrund der Parzellengrösse fraglich erscheine, sei eine Bebauung nicht von vornherein ausgeschlossen. Dieser Problematik werde im Erschliessungsplan mittels Sondernutzungsvorschriften Rechnung getragen. Dass die Eigentümerschaft zurzeit kein Interesse an der Bebauung der Parzelle habe, ändere nichts daran, denn die Nutzungsplanung sei nicht auf den Schutz von Einzelinteressen ausgerichtet, sondern auf die langfristige raumplanerische Entwicklung eines Gebiets.

### **E. 2.4**

Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung eines Grundstücks ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht (Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG). Gemäss Art. 22

Abs. 2 lit. b RPG darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist, d.h. es müssen die erforderlichen Erschliessungspläne vorliegen und die (grundstücksexternen) Erschliessungsanlagen müssen erstellt sein (RUCH, RPG-Kommentar, Art. 22 Rz. 83). Land gilt demnach als erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht ( BGE 131 II 72 E. 3.4 S. 77). Da das Bundesrecht jedoch an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone anknüpft und von den dafür nötigen Erschliessungsanlagen spricht, sind die Anforderungen je nach Nutzungszone unterschiedlich (Urteil 1C\_355/2008 des Bundesgerichts vom 28. Januar 2009 E. 1.3.2). Dementsprechend enthält das Bundesrecht nur allgemeine Grundsätze, während sich die Anforderungen an die Erschliessung im Einzelnen erst aus dem kantonalen Recht ergeben ( BGE 117 Ib 308 E. 4a S. 314; 123 II 337 E. 5b S. 350; je mit Hinweis). Den kantonalen und kommunalen Behörden steht in diesem Zusammenhang ein erhebliches Ermessen zu ( BGE 121 I 65 E. 3a S. 68).

### **E. 2.5**

§ 32 Abs. 1 BauG/AG hält fest, dass Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist (lit. a) und wenn es erschlossen ist, d.h. wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Baute genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden (lit. b). Weiter statuiert § 33 Abs. 1 BauG/AG die Verpflichtung der Gemeinden, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

### **E. 2.6**

Der Beschwerdeführer bestreitet den derzeitigen Ausbaustandard der Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 278 und 279 nicht. Ebenfalls nicht bestritten ist, dass das gesamte Plangebiet der Kernzone, mithin dem Baugebiet, zugewiesen ist. Wie der Regierungsrat in seinem Abweisungsbeschluss vom 3. Oktober 2007 unbestrittenermassen festgehalten hat, wurde die Abgrenzung des Baugebiets in Tennwil letztmals mit der Revision des Bauzonenplans im Jahr 2000 angepasst. Die Zuweisung der Parzellen zur Bauzone ist somit nicht Verfahrensgegenstand. Infolgedessen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts offensichtlich falsch sein soll. Auch wenn aufgrund der heutigen Verhältnisse eine Überbauung der Parzelle Nr. 278 schwierig erscheinen mag, ist eine solche nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde gibt in ihrer Vernehmlassung ans Bundesgericht zu Recht zu bedenken, dass Bebauungsmöglichkeiten nicht an Parzellengrenzen gebunden sind. Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, mögliche Überbauungsvarianten aufzuzeigen. Dass ein mit Gras bewachsener Weg keine genügende Zufahrt zu einer Bauparzelle darstellt, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Die Feststellungen der Vorinstanz zur geplanten Stichstrasse und zu den vorgesehenen Erschliessungen im Planperimeter sind aufgrund der Aktenlage und des kommunalen Planungsermessens (vgl. E. 2.4 hiervor) nicht zu beanstanden.

### **E. 2.7**

Soweit der Beschwerdeführer den Vorwurf der falschen Sachverhaltsfeststellung überhaupt genügend begründet, dringt er damit nicht durch. Insbesondere kann er nicht Vorbringen gegen die rechtliche Würdigung des Verwaltungsgerichts mit der Sachverhaltsrüge geltend machen.

### **E. 3.1**

Weiter wirft der Beschwerdeführer den Behörden vor, es bestehe kein öffentliches Interesse an der umstrittenen Erschliessungsplanung, da im Vordergrund einzig die Erschliessung eines Privatgrundstücks, nämlich der Parzelle Nr. 1463 stehe.

### **E. 3.2**

Wie bereits gesehen, wurde das Land, welches in der zweiten Bautiefe an die Parzellen entlang der Alten Dorfstrasse bzw. der Seengerstrasse angrenzt, der Bauzone zugewiesen (E. 2.6). Das Verwaltungsgericht legt richtig dar, dass innerhalb des Erschliessungsperimeters planungsrechtlich die Erschliessung der zweiten Bautiefe (wobei die Parzellen Nrn. 1351, 270, 269, 275, 1463, 278 und 279 betroffen seien) sichergestellt werde. Mit der öffentlichen Erschliessung von der Bauzone zugewiesenem Land kommt die Gemeinde einer ihr vom Bundesgesetz auferlegten Aufgabe nach. So sieht Art. 19 Abs. 2 RPG vor, dass Bauzonen durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeit erschlossen werden. Soweit die Gemeinde aber in Erfüllung einer bundesgesetzlichen Aufgabe tätig wird, handelt sie im öffentlichen Interesse, unabhängig davon, wie viele Private von der planerischen Massnahme profitieren (Urteil 1P.469/2004 des Bundesgerichts vom 30. November 2004 E. 3.2; siehe auch BGE 121 I 65 E. 3 und 4a S. 68). Hinzu kommt, dass im vorliegenden Fall zusätzliche gestalterische Vorgaben als Sondernutzungsvorschriften im Rahmen des Erschliessungsplans festgelegt werden. Das Verwaltungsgericht durfte das öffentliche Interesse an der umstrittenen Planung darum bejahen.

### **E. 4**

Die Ausführungen des Beschwerdeführers unter dem Titel "weitere Eigentümlichkeiten" stellen keine rechtsgenügenden Rügen dar. Seine Schilderungen sind zu unbestimmt und erschöpfen sich in allgemeinen Vorwürfen gegenüber dem Verwaltungsgericht, ohne die angeblich verletzten Normen zu benennen. Er wirft der Vorinstanz vor, sich "eigenartig" zu verhalten. Ein solcher Vorhalt erfüllt weder die Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG noch diejenigen von Art. 42 BGG .

### **E. 5**

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat der Beschwerdeführer die Kosten dafür zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, da die Gemeinde in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt ( Art. 68 Abs. 3 BGG ). Entgegen der Argumentation der Gemeinde liegt kein Grund für eine Abweichung vom Regelfall vor.

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