

BGer 1C_197/2015 vom 2. Februar 2016

Bundesgericht, 2016-02-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_197_2015

FR: TF 1C_197/2015 du 2 février 2016

IT: TF 1C_197/2015 del 2 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Es liegt keine Ausnahme im Sinn von Art. 83 BGG vor. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist zulässig, womit für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde kein Raum bleibt. Auf Letztere ist nicht einzutreten.

Die Beschwerdeführer haben am kantonalen Verfahren teilgenommen. Sie sind als Stockwerkeigentümer von Parzellen, die sich in unmittelbarer Nähe der einzuzonenden Grundstücke befinden, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG).

E. 2

Umstritten ist in der Hauptsache die Rechtmässigkeit der Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 10470 in die Wohnzone 3.

E. 2.1

Die Vorinstanz hat erwogen, die Ortsplanungsrevision und das Genehmigungsverfahren, welches mit dem Entscheid der Regierung vom 17. Dezember 2013 abgeschlossen worden sei, seien unter der Geltung des RPG (SR 700) vor Inkrafttreten der Revision vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014 erfolgt. Die Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 10470 sei deshalb nach dem bis zum 30. April 2014 geltenden Art. 15 aRPG zu beurteilen (angefochtenes Urteil E. 3). In der Sache hat die Vorinstanz zusammenfassend ausgeführt, die Parzelle Gbbl. Nr. 10470 gehöre zum geschlossenen Siedlungsbereich und stelle daher eine Baulücke dar (angefochtenes Urteil E. 4). Weiter hat die Vorinstanz festgehalten, aufgrund der von der Regierung im Genehmigungsentscheid vom 17. Dezember 2013 verfügten Auflagen handle es sich bei der Zone auf der Parzelle Gbbl. Nr. 10470 de facto um eine Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe. Der Bedarf für eine solche Zone sei in der Gemeinde Churwalden gegeben. Eine Kompensation in Form der Auszonung einer der Parzelle Gbbl. Nr. 10470 entsprechenden Fläche Wohnbauzone sei deshalb nicht notwendig gewesen. Dies würde auch dann gelten, wenn die Parzelle Gbbl. Nr. 10470 eine reine Wohnzone darstellen würde. Der Reserveüberschuss an Bauland betrage in der Gemeinde Churwalden rund 1,26 ha. Die Einzonung sei angesichts dieses relativ bescheidenen Überschusses vertretbar (angefochtenes Urteil E. 5).

E. 2.2

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 15 aRPG. Es liege keine Baulücke im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 132 II 218) vor. Des Weiteren sei

die Konstruktion einer Zone für strukturierte Beherbergungsbetriebe unhaltbar, weil dies die Gemeinde so nie beschlossen habe. Zudem seien die Voraussetzungen für eine Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 10470 nicht gegeben, solange ein Reserveüberschuss an Bauland bestehe, der nicht durch Auszonungen kompensiert werde.

E. 2.3

Zunächst sind die übergangsrechtlichen Fragen zu klären. Die Ortsplanungsrevision wurde am 17. Dezember 2013 durch die Regierung genehmigt. Das Urteil der Vorinstanz erging hingegen erst am 25. November 2014, d.h. nach Inkrafttreten der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014. Die Vorinstanz hat das bisherige Recht angewendet, ohne sich indes mit den übergangsrechtlichen Bestimmungen des revidierten Raumplanungsrechts, nämlich mit Art. 38a RPG und Art. 52a RPV (SR 700.1) auseinanderzusetzen.

Nach Art. 38a RPG passen die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung ihre Richtpläne an die Anforderungen der Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG an (Abs. 1). Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Abs. 2). Diese Übergangsregelung wird in Art. 52a Abs. 1 RPV dahingehend präzisiert, dass Art. 38a Abs. 2 RPG auf die Einzonung nicht anwendbar ist, wenn die Beschwerde weder zu einer Überprüfung noch zu einer materiellen Teilkorrektur des Genehmigungsentscheids führt oder wenn sie mutwillig erhoben worden ist.

E. 2.4

Das Bundesgericht hat sich im zur Publikation bestimmten Urteil 1C_449/2014 vom 7. Oktober 2015 und im Urteil 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 mit der Auslegung des Übergangsrechts und der Anwendbarkeit von Art. 38a Abs. 2 RPG befasst. Es hat zusammenfassend das Folgende erwogen.

Gemäss Art. 38a RPG darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen ab dem Inkrafttreten der Revision am 1. Mai 2014 bis zur Genehmigung der Richtplananpassung nicht zunehmen, weshalb grundsätzlich alle Einzonungen, die bis zum 1. Mai 2014 nicht rechtskräftig geworden sind, kompensiert werden müssen (CHRISTA PERREGAUX DUPASQUIER, Übergangsbestimmungen des RPG - Worauf bei einer Einzonung zu achten ist, Inforum VLP-ASPAN 1/2015 S. 5). Der Gesetzgeber schuf in Art. 38a RPG bewusst griffige Übergangsbestimmungen. Diese können in der Verordnung präzisiert, nicht aber abgeändert werden (Urteil 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.2).

Der Gesetzgeber ging davon aus, dass die Bauzonen in zahlreichen Kantonen überdimensioniert und das geltende Recht lückenhaft sei; insbesondere fehlten klare Vorgaben zur Entwicklung und Begrenzung des Siedlungsgebiets in den kantonalen Richtplänen. Die Kantone müssen daher ihre Richtpläne anpassen, um insbesondere die Grösse der Siedlungsfläche insgesamt und ihre Verteilung im Kanton zu bestimmen, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und sicherzustellen, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen (Art. 8a Abs. 1 RPG). Wo dies nicht der Fall ist, sind Rückzonungen erforderlich (Art. 15 Abs. 2 RPG). Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass die rechtskräftigen Bauzonen der Kantone während der Übergangsfrist nicht noch vergrössert werden, um die Anpassung der Richtpläne und allenfalls gebotene Rückzonungen nicht negativ zu präjudizieren. Es sprechen deshalb zwingende Gründe für die sofortige Anwendung von Art. 38a Abs. 2 RPG (vgl. zur Publikation bestimmtes Urteil 1C_449/2014 vom 7. Oktober 2015 E. 3; Urteil

1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.3.1).

Art. 52a Abs. 1 RPV ist im Lichte von Art. 38a Abs. 2 RPG restriktiv auszulegen. Grundsätzlich findet das Moratorium auf alle Einzonungen Anwendung, die am 1. Mai 2014 noch nicht rechtskräftig waren, jedenfalls wenn über sie noch nicht kantonal letztinstanzlich entschieden war. Ausgenommen sind nur Beschwerden, die nicht zu einer materiellen Überprüfung der Einzonungen führen, sei es aufgrund ihrer Anträge, ihrer Rügen (z.B. wenn ausschliesslich Verfahrensmängel gerügt werden), weil sie mutwillig erhoben wurden oder darauf aus anderen Gründen nicht einzutreten ist (Urteil 1C_365/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.4).

E. 2.5

Im zu beurteilenden Fall haben die Beschwerdeführer vor der Vorinstanz zahlreiche materiell-rechtliche Rügen gegen die mit der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Einzonungen der Parzellen Gbbl. Nrn. 10455 und 10470 erhoben. Insbesondere haben sie vorgebracht, die Einzonungsvoraussetzungen seien nicht gegeben, solange ein Reserveüberschuss an Bauland bestehe, der nicht durch Auszonungen kompensiert werde. In Bezug auf die Parzelle Gbbl. Nr. 10470 wurden diese Rügen respektive die Voraussetzungen der Einzonung von der Vorinstanz materiell überprüft.

Art. 38a Abs. 2 RPG ist daher anwendbar. Mit der Ortsplanungsrevision erfolgten keine Auszonungen und es wird auch nicht geltend gemacht, dass die in der Gemeinde Churwalden vorgenommenen Einzonungen durch Auszonungen in anderen Teilen des Kantons vollständig kompensiert worden wären. Die von der Vorinstanz bestätigte Ortsplanungsrevision führt folglich zu einer Vergrösserung der Bauzonen des Kantons Graubünden, die Art. 38a Abs. 2 RPG widerspricht. Es braucht nicht mehr geprüft zu werden, ob die Einzonungen nach Art. 15 aRPG zulässig gewesen wären.

E. 2.6

Über die Zulässigkeit der Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 10455 haben die Vorinstanzen zwar bislang materiell nicht entschieden (Sistierungsentscheid der Regierung und Nichteintretensentscheid der Vorinstanz). Nach dem Gesagten (E. 2.5 hiervor) steht indes fest, dass auch die Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 10455 im Widerspruch zu Art. 38a Abs. 2 RPG steht. Eine Weiterführung des Verfahrens durch die Regierung ergibt deshalb keinen Sinn, weshalb ihr Sistierungsentscheid aufzuheben ist.

E. 3

Zusammenfassend ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gutzuheissen und der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 25. November 2014 aufzuheben. Der Genehmigungsentscheid Nr. 1259 der Regierung vom 17. Dezember 2013 ist, soweit die Einzonung der Parzellen Gbbl. Nr. 10470 und 10455 betreffend (Dispositiv-Ziff. 5 lit. b und c), aufzuheben. Keiner förmlichen Aufhebung bedarf es in Bezug auf den mitangefochtenen Beschwerdeentscheid Nr. 1268 der Regierung vom 17. Dezember 2013. Die Sache ist zur neuen Festsetzung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Bei diesem Ergebnis wird der Antrag der Beschwerdeführer, die Planungsbeschwerde sei durch die kantonale Instanz zu sistieren, gegenstandslos.

Die Gerichtskosten sind der unterliegenden Beschwerdegegnerin 3 aufzuerlegen (Art. 66 BGG). Eine Kostenaufgabe an die Beschwerdegegner 1 und 2 rechtfertigt sich nicht, da sie

sich nicht zur materiell umstrittenen Frage der Einzonung von Parzelle Gbbl. Nr. 10470 geäußert haben. Die Beschwerdegegnerin 3 hat den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 BGG).

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