

BGer 1C_218/2023 vom 2. Juli 2024

Bundesgericht, 2024-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_218_2023

FR: TF 1C_218/2023 du 2 juillet 2024

IT: TF 1C_218/2023 del 2 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer planungsrechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer der von der Nichteinzonung betroffenen Parzelle zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten (Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 1.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 135 E. 1.5 mit Hinweisen).

E. 1.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, wie die Vorinstanz ihn festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 2 BGG); es gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG . Auf allgemeine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (BGE 148 IV 356 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 2

Das Verwaltungsgericht stellt in tatsächlicher Hinsicht fest, die Parzelle des Beschwerdeführers liege zwischen dem Dorfkern Thörishaus und dem Ortsteil Thörishaus Station. Sie sei nicht überbaut, der Grünzone zugewiesen und weise eine Fläche von 6'966 m² auf; davon seien 4'540 m² Acker, Wiese und Weide, 38 m² fließendes Gewässer und 2'388 m² geschlossener Wald. Im Westen grenze die Parzelle auf einer Länge von 80 m an die Kantonsstrasse (Freiburgstrasse). Auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse verlaufe die Bahnlinie Bern-Lausanne. Schräg gegenüber liege eine Arbeitszone 2 mit entsprechender Nutzung (Tankstelle, Autowaschanlage, Recyclingbetrieb). Im Norden grenze das Grundstück an die Parzelle Nr. 6249, welche der gemischten Zone zugewiesen und mit einer Telefonzentrale überbaut sei. Die dahinter liegende Parzelle Nr. 3259 sei der

Grünzone zugewiesen und nicht überbaut. Im Osten grenze das Grundstück des Beschwerdeführers an die Waldparzelle Nr. 1848 und im Süden an die mit einem Wohnhaus überbaute Parzelle Nr. 1432 sowie an die in der Grünzone liegende und bewaldete Parzelle Nr. 465.

E. 3

Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 97 Abs. 1 BGG).

E. 3.1

Er macht geltend, die Vorinstanz habe wesentliche Sachverhaltselemente ausser Acht gelassen. Im angefochtenen Entscheid werde ausgeführt, dass die Parzelle Nr. 3097 vorwiegend von unüberbautem Land umgeben sei. Wie bereits die unteren Instanzen schweige sich auch die Vorinstanz darüber aus, dass entlang des gesamten Abschnitts an der Freiburgstrasse zwischen dem Dorfkern Thörishaus und Thörishaus Station ein Siedlungsstreifen verlaufe, der einzige Unterbruch bilde die Parzelle Nr. 3097. Nicht weiter umschrieben habe das Verwaltungsgericht zudem den Verlauf der Nutzungszonen. Auch der Bahnhof Thörishaus Station, die Landi, die Postfiliale, die Tankstelle und das Restaurant B._____ hätten keinen Eingang in das angefochtene Urteil gefunden. Diese Sachverhaltselemente hätte die Vorinstanz direkt aus den öffentlich zugänglichen sowie aus den von ihm eingereichten Plänen und Dokumentationen entnehmen können.

E. 3.2

Mit seinen Ausführungen wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine Vorbringen vor der Vorinstanz, ohne darzulegen, inwieweit die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG offensichtlich unrichtig sein soll. Insbesondere äussert sich der Beschwerdeführer nicht dazu, welche zusätzlichen Parzellen seiner Auffassung nach zur Beurteilung der Siedlungsstruktur hätten berücksichtigt werden müssen. Die Vorinstanz hat im Rahmen der materiellen Beurteilung des Anspruchs auf Einzoning Bezug zur in der Nähe der Parzelle liegenden Landi, Tankstelle und Postfiliale genommen und dargelegt, dass zwar eine gewisse Infrastruktur vorhanden sei, das Gebiet um die Parzelle des Beschwerdeführers damit aber noch nicht als weitgehend überbaut gelte. Überdies hat sie sich in E. 3.3 des angefochtenen Entscheids mit dem erwähnten "Siedlungsstreifen" auseinandergesetzt. Auch dazu äussert sich der Beschwerdeführer nicht. Seine Kritik an der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung erweist sich damit als rein appellatorischer Natur; darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 4

Der Beschwerdeführer ist sodann der Auffassung, die Durchführung eines Augenscheins wäre notwendig gewesen. Einzig gestützt auf die Akten könne keine umfassende und korrekte Beurteilung des Sachverhalts vorgenommen werden. Er habe vor allen Instanzen einen Augenschein verlangt. Die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV), indem sie auf den beantragten Augenschein verzichtet habe.

Diese Rüge ist unbegründet. Dies zum einen deshalb, weil der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Sachverhaltsrüge selber darauf hinweist, dass die Vorinstanz die seiner Meinung nach unberücksichtigten Sachverhaltselemente direkt aus den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumentationen sowie aus den von ihm eingereichten Unterlagen beziehen konnte (E. 3.1 hiervor). Zum anderen war der nachgesuchte

Augenschein aus Sicht der Vorinstanz nicht erforderlich, weil der Beschwerdeführer nicht darzulegen vermochte, weshalb zur Beurteilung der Siedlungsqualität nicht nur auf die Akten und öffentlich zugänglichen Informationen wie Karten und Bildmaterial abgestellt werden kann, sondern zusätzlich ein Augenschein erforderlich sein soll. Auch dazu äussert sich der Beschwerdeführer nicht.

E. 5

Der Beschwerdeführer verlangt in seinem Hauptbegehren die Einzonung der Parzelle Nr. 3097 in eine gemischte Bauzone für Wohn- und Arbeitsnutzung mit einer Bautiefe von mindestens 40 m entlang der Freiburgstrasse.

E. 5.1

Die EG Köniz verzichtete im Rahmen der streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision auf die Zuweisung der Parzelle Nr. 3097 in die Bauzone. Im Einspracheverfahren wies sie darauf hin, dass für eine ausgewogene Bauzonenbilanz die für eine Einzonung geeigneten Standorte gegeneinander abzuwägen seien. Die Bebauungsstruktur im Umfeld der Parzelle Nr. 3097 verfüge nicht über eine derartige Siedlungsqualität, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in eine gemischte Zone in Frage käme. Das AGR genehmigte die revidierte Ortsplanung und wies die Einsprachen ab. Die kantonalen Vorinstanzen schützten diesen Entscheid.

Im Folgenden ist zu prüfen, ob diese Nichteinzonung Bundesrecht verletzt, d.h. der Beschwerdeführer Anspruch auf die beantragte Einzonung hat. Dies wäre nur der Fall, wenn die Einzonung raumplanungsrechtlich geboten wäre, ohne dass den kommunalen und kantonalen Planungsbehörden insoweit noch ein Ermessensspielraum zustehen würde (Urteil 1C_252/2012 vom 12. März 2013 E. 5.1).

E. 5.2

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a), es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b), Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c), seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d), und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Art. 15 lit. a RPG kannte in seiner Fassung bis zum 30. April 2014 als weiteres Kriterium zur Bauzonenausscheidung die Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet; diese Bestimmung wurde im Rahmen der Teilrevision der Raumplanungsgesetzgebung aus praktischen Überlegungen gestrichen (vgl. Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des RPG, BBI 2010 I 1071). Der dort genannte Begriff des "weitgehend überbauten Gebiets" ist indes noch in Art. 36 Abs. 3 RPG verankert (BGE 140 II 428 E. 7; Urteil 2C_543/2020 vom 20. Mai 2021 E. 4.5.1); er "lebt" überdies in den Planungszielen weiter, v.a. in den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG ; AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 95 f. zu Art. 15 RPG).

Für weitgehend überbautes Gebiet besteht grundsätzlich eine ausgeprägte Erwartung auf Einbezug in die Bauzone (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., N. 96 zu Art. 15 RPG ; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, N. 26 zu Art. 15 RPG).

E. 6

Vorliegend äusserte sich die Vorinstanz nicht zu den Voraussetzungen von Art. 15 Abs. 4 RPG, was vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird. Das Verwaltungsgericht hat der Parzelle Nr. 3097 aber die Eigenschaft des weitgehend überbauten Gebiets abgesprochen und deshalb ein Einzonungsgebot verneint.

E. 6.1

Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG und der Planungsziele wird in der Rechtsprechung eng verstanden (BGE 132 II 218 E. 4.1; Urteil 1C_280/2023 vom 3. April 2024 E. 4.4.1). Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken (BGE 132 II 218 E. 4.1 f.; 122 II 455 E. 6a; je mit Hinweisen). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen (BGE 132 II 218 E. 4.2.1). Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, parzellenübergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht nur anhand des Ortskerns (vgl. 132 II 218 E. 4.1; Urteile 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019 E. 5.1; 1C_275/2014 vom 1. Oktober 2014 E. 2.3).

Überbautes Gebiet liegt in diesem Sinn nur vor, soweit die bereits vorhandene Überbauung Siedlungscharakter aufweist; ausschlaggebend dafür sind das Ausmass, in dem sich Art und Nutzung der Bauten von der Bewirtschaftung des Umlandes gelöst haben, eine geschlossene Überbauung darstellen, erschlossen und miteinander oder den übrigen Bauzonen verbunden sind und eine öffentliche Infrastruktur besteht (grundlegend BGE 113 Ia 444). Dies ist i.d.R. zu verneinen für periphere Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat (BGE 121 II 417 E. 5a; Urteil 1C_280/2023 vom 3. April 2024 E. 4.4.1).

Insofern kommt es - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers - nicht darauf an, ob seit 1994 entlang der an seine Parzelle angrenzenden Freiburgstrasse diverse Neu- und Umbauten entstanden sind. Entscheidend ist vielmehr, ob der Beurteilungssperimeter, in welchem sich die Parzelle Nr. 3097 befindet, Siedlungscharakter aufweist.

E. 6.2

Wie der Zonenplan der EG Köniz zeigt, liegt die Parzelle des Beschwerdeführers ausserhalb des überbauten Dorfzentrums von Thörishaus in Richtung Thörishaus Station. Sie grenzt östlich mit der längsten Parzellengrenze an Wald und westlich an die Freiburgstrasse. Dahinter liegen die Bahnstrecke Bern-Lausanne und weitere bewaldete Grundstücke. Südlich und nördlich grenzt die Parzelle Nr. 3097 jeweils an zwei kleinere Grundstücke, wobei die an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzellen mit je einem Gebäude überbaut sind; die Flächen sind der gemischten Zone (Bauzone) zugewiesen. Die anderen beiden Parzellen kommen ebenfalls in der Grünzone zu liegen.

E. 6.3

Das Bundesgericht setzte sich bereits mit der Frage auseinander, ab wann eine Siedlung als eigenständig bezeichnet werden kann; so insbesondere anlässlich der Beurteilung von mehreren Grundstücken im Gebiet Letzau Nord, die der Landwirtschaftszone zugewiesen waren. Das Bundesgericht erkannte, dass die überbauten Flächen auf den fünf Parzellen der Grundeigentümer zu klein seien, um sie als eigenständigen Siedlungsansatz zu bezeichnen;

auf diesen Grundstücken standen zahlreiche Bauten und Anlagen (vgl. Urteil 1C_252/2012 vom 12. März 2013 E. 6.2).

Vorliegend besteht, ausgehend von der nicht überbauten Parzelle des Beschwerdeführers, lediglich eine lose Aneinanderreihung von einzelnen Gebäuden entlang der Freiburgstrasse nördlich in Richtung Bahnhof Thörishaus Station und südlich in Richtung Thörishaus Dorf. Im Lichte der genannten Rechtsprechung liegt damit keine eigenständige Siedlung vor. Eine Baulücke ist damit ebenfalls zu verneinen. Daran ändert nichts, dass die EG Köniz die Parzelle des Beschwerdeführers in einem Mitwirkungsbericht aus dem Jahr 2015 als (Bau-) Lücke bezeichnete. Entscheidend ist, dass die überwiegenden Flächen, welche an die Parzelle Nr. 3097 angrenzen, und auch die dahinterliegenden Parzellen, nicht überbaut und der siedlungsgliedernden Grünzone zugewiesen sind bzw. aus Wald bestehen (vgl. zur Funktion der Grünzone im Kanton Bern Art. 79 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BauG/BE; BSG 721.0]). Die Parzelle des Beschwerdeführers befindet sich in einer Randlage und weist weder einen genügenden Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet Thörishaus Dorf noch mit den Überbauungen rund um den Bahnhof Thörishaus Station auf; vielmehr trennt sie die beiden Siedlungsenden an der Freiburgstrasse voneinander ab. Eine Einzonung - selbst bloss in einer Bautiefe von 40 m - liefe damit dem Konzentrationsprinzip zuwider (vgl. BGE 116 Ia 335 E. 4a; Urteil 1C_442/2019 vom 17. Juni 2020 E. 2.5; je mit Hinweisen).

E. 6.4

Das vorinstanzliche Ergebnis, wonach es sich bei der Parzelle des Beschwerdeführers nicht um weitgehend überbautes Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG und der Planungsziele handelt, ist unter diesen Umständen nicht zu beanstanden; ein raumplanungsrechtlicher Anspruch auf Einzonung besteht damit nicht.

E. 7

Der Beschwerdeführer rügt sodann einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Gemeinde habe im Planungsprozess den Eindruck erweckt, dass seine Parzelle in der Ortsplanungsrevision der Bauzone zugeführt werde.

E. 7.1

Der in Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person unter gewissen Umständen Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens auf die Richtigkeit behördlichen Handelns. Dieser Anspruch hindert die Behörden, von ihrem früheren Handeln abzuweichen, auch wenn sie dieses zu einem späteren Zeitpunkt als unrichtig erkennen. Das Vertrauen ist nur schutzwürdig, wenn die rechtssuchende Person die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und sie im Vertrauen auf die Auskunft Dispositionen getroffen hat, die sie nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann (BGE 148 II 233 E. 5.5.1 mit Hinweisen).

E. 7.2

Die von der EG Köniz ausgearbeitete und vom Stimmvolk am 23. September 2018 angenommene Ortsplanungsrevision sieht keine Einzonung der streitgegenständlichen Parzelle vor. Dass der Gemeinderat drei Jahre vor dieser Abstimmung im anfänglichen Planungsprozess eine Einzonung in Betrachtung gezogen hatte, vermag keine Vertrauensgrundlage zu begründen; bezeichnenderweise weist der Beschwerdeführer auch

keine damit zusammenhängende Disposition nach. Das von ihm im Jahr 2006 auf "Wunsch" der EG Köniz eingereichte Bauprojekt weist jedenfalls keinen Bezug zur streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision auf. Soweit überhaupt rechtsgenügend gerügt, kann der Beschwerdeführer somit auch aus dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben nichts zu seinen Gunsten ableiten.

E. 8

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 BGG).

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