

BGer 1C_241/2023 vom 18. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_241_2023

FR: TF 1C_241/2023 du 18 octobre 2024

IT: TF 1C_241/2023 del 18 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Obergerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als unterlegene Partei und Eigentümerin eines Grundstücks in dem von der Planung betroffenen Gebiet ist sie vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 ff. BGG) einzutreten.

E. 1.2

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 (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 147 II 44 E. 1.2; 133 II 249 E. 1.4.2; je mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz von Amtes wegen oder auf entsprechende Rüge hin berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn zudem die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 2.1

Die Vorinstanz hat zunächst festgehalten, der Gemeinde komme bei der planerischen Interessenabwägung eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zu. In ihrem Entwicklungsleitbild aus dem Jahr 2018 sowie im Planungsbericht habe die Gemeinde Lohn die wesentlichen Interessen dargelegt, die für und gegen eine Gartenzone sprächen. Das Dorf sei im ISOS als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Dort werde festgehalten, dass die inneren Freiräume dank ihren Bäumen und Gärten einen wesentlichen Reiz des inneren Ortsbildes ausmachten. Dies gelte auch für das Gebiet "Gäärte", das unmittelbar an den ISOS-Perimeter angrenze.

Weiter schliesst sich die Vorinstanz der Einschätzung der Gemeinde an, wonach die Gartenzone dazu diene, die Attraktivität des dicht bebauten Dorfkerns zu erhalten. Zudem werde die bestehende Siedlungsstruktur - ohne Bauten in der zweiten Bautiefe - gesichert und die prägende Silhouette des Orts bewahrt. Die Gemeinde habe deshalb ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Schaffung einer Gartenzone bejahen dürfen. Der Zweck dieser Zone würde in Frage gestellt, wenn - wie von der Beschwerdeführerin eventualiter beantragt - bloss ihre Parzelle vollständig in der Dorfzone verbleiben würde, denn diesfalls würde die Gartenzone im Gebiet "Gäerte" mittig markant unterteilt. Schliesslich erläutert das Obergericht, der hintere Teil der Parzelle Nr. 1008 sei nicht vollständig erschlossen und deshalb nicht baureif.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin beanstandet die Interessenabwägung und Begründung des Planungsentscheids. Im Planungsbericht würden einzig die Interessen angeführt, die für die Umzonung sprächen. Bei den dortigen Ausführungen handle es sich freilich bloss um die Aufzählung raumplanerischer Grundsätze, ohne dass diese mit Blick auf die konkrete Situation gewichtet würden. Die als Argument für die Umzonung angeführte bauliche Dichte sei in Lohn niedrig, sogar für ein ländliches Dorf. Von einer Erholungsfunktion der interessierenden Gartenzone könne ebenfalls nicht ausgegangen werden, da die Gärten nicht öffentlich zugänglich seien und der Dorfrand bloss 50 m entfernt liege. Auch das Argument des Ortsbildschutzes überzeuge nicht, weil ihre Liegenschaft nicht Teil des historischen Dorfteils bilde.

Sodann werden nach Auffassung der Beschwerdeführerin die Interessen ausser Acht gelassen, die

gegen die Schaffung einer Gartenzone sprechen. Diese stehe insbesondere im Widerspruch zum Gebot der inneren Verdichtung. Wenn Land innerhalb des Dorfes nicht überbaut werden könne, wachse der Druck zur Schaffung neuer Bauzonen "auf der grünen Wiese". Weiter drohten der Gemeinde erhebliche Entschädigungszahlungen wegen materieller Enteignung. Ihr Grundstück sei entgegen der Auffassung der Vorinstanz voll erschlossen; es liege eine Auszonung vor. Schliesslich ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, es wäre unproblematisch, allein ihr Grundstück von der Gartenzone im Gebiet "Gäerte" auszunehmen.

E. 2.3

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, das Bundesrecht verlange keine "Verdichtung um jeden Preis". Wichtig sei auch die Siedlungsqualität, wozu die Gestaltung der Freiräume gehöre. Der Zonenplanrevision habe eine Pilotstudie zur inneren Verdichtung und ein Entwicklungsleitbild zugrunde gelegen. Eine Analyse der Auslastung der Bauzonen habe ergeben, dass diese 0,9 ha zu gross seien. Das Potential für innere Verdichtungen beschränke sich auf die Umnutzung bestehender Ökonomiegebäude und von Dachgeschossen. Weil der eigentliche Dorfkern dicht bebaut sei, seien grosszügige Freiräume wichtig. Somit bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Grünflächen. Der Planungsbehörde komme sodann ein erheblicher Spielraum zu.

Des Weiteren äussert sich die Gemeinde zur Bedeutung der Inventarisierung im ISOS. Dort werde ausdrücklich auf die hinter den Häusern liegenden intakten Grünbereiche hingewiesen. Mit der Gartenzone im Quartier "Gäerte" werde der Auftrag gemäss ISOS

umgesetzt. Von einem Wertverlust sei für die Parzelle der Beschwerdeführerin nicht auszugehen. Durch die Sicherung der gemeinsamen Freiflächen sei im Gegenteil eher eine Wertsteigerung für die angrenzenden Liegenschaften anzunehmen, weil so die Sicherheit bestehe, dass das eigene Grundstück nicht durch Neubauten auf der Freifläche entwertet werde. Ausserdem sei der hintere Teil der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht baureif.

E. 3.1

Die Gemeinde Lohn hat mit der Erarbeitung der Grundlagen für den neuen Zonenplan im Nachgang zur Revision des Raumplanungsgesetzes von 2012/2014 begonnen und zunächst ein Entwicklungsleitbild erarbeitet. Dem Erläuternden Bericht zum Entwicklungsleitbild vom Januar 2018 sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom Oktober 2020 ist zu entnehmen, dass die aktuelle Bauzone nur minimal zu gross sei und Auszonungen deshalb nicht erforderlich seien. Sodann wird auf das ISOS des Bundes Bezug genommen: Während dort für den Dorfkern das Erhaltungsziel A formuliert werde, liege der grösste Teil des umliegenden Gürtels in der Umgebungszone, für die das Erhaltungsziel a gelte. Dies bedeute namentlich, die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten und die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten zu bewahren.

Bereits im Erläuternden Bericht zum Entwicklungsleitbild wird festgehalten, dass der Dorfkern von Lohn verhältnismässig dicht bebaut sei, weshalb eine weitere bauliche Verdichtung negative Auswirkungen auf das Ortsbild hätte. Der an den Dorfkern anschliessende Grüngürtel sichere die Ansicht auf den Kern und sei ein strukturell wichtiger Teil des Ortsbildes. Einer der Leitsätze, der im Erläuternden Bericht zum Entwicklungsleitbild formuliert wird, geht dahin, Freiräume zu erhalten und zu entwickeln. Die später der Gartenzone zugewiesenen Gebiete, u.a. das Grundstück der Beschwerdeführerin, werden bereits dort in der kartografischen Darstellung als wichtiger siedlungsinterner Freiraum definiert.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV bestätigt diese Analyse und schlägt deshalb die Zuweisung der genannten Areale zu einer Gartenzone vor. Diese drei grosszügigen Freiräume inmitten des historischen Dorfkerns hätten eine wichtige wohngyienische Funktion und bildeten wertvolle Erholungsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Liegenschaften.

E. 3.2

Bei diesen Ausführungen handelt es sich entgegen der Kritik der Beschwerdeführerin nicht bloss um "allgemeine Floskeln" oder "lapidare Behauptungen", sondern um eine seriöse Analyse der sachlichen und rechtlichen Gegebenheiten und der daraus folgenden planerischen Konsequenzen, dies unter Berücksichtigung der Vorgaben des übergeordneten Raumplanungsrechts. Immerhin kann der Kritik der Beschwerdeführerin an der namhaft gemachten Erholungsfunktion der Gartenzone im Quartier "Gäärte" insoweit gefolgt werden, als die betreffenden Grundstücke für die Allgemeinheit nicht zugänglich sind und sich das sehr nahe gelegene, unüberbaute Gebiet ausserhalb der Siedlung für die Erholung wohl besser eignet. Bei der Prüfung der für bzw. gegen die strittige Umzonung sprechenden Argumente darf daher der Erholungsfunktion der neuen Gartenzone keine hohe Bedeutung beigemessen werden. Nicht zu bestreiten ist dagegen der Nutzen dieser Grünflächen für die Wohnqualität. Die Gestaltung der Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen stellt denn auch einen ausdrücklichen Planungsgrundsatz für die Gestaltung von Siedlungen dar (

Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG), auch wenn dies in einem gewissen Gegensatz steht zum Verdichtungsziel nach Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG.

Dazu kommen die denkmalpflegerischen Anliegen. Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer Zonenplanrevision die im ISOS definierten Anliegen zu berücksichtigen (Art. 11 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 [VISOS; SR 451.12] ; vgl. BGE 147 II 351 E. 4.3; 135 II 209 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2020 vom 28. Juni 2021 E. 3). In diesem Zusammenhang irrt die Beschwerdeführerin, wenn sie meint, ihre Parzelle werde vom ISOS nicht erfasst. Das Grundstück ist vielmehr Teil der Umgebungszone I mit dem Erhaltungsziel a. Bei den Umgebungszone handelt es sich um (in der Regel) enge Bereiche in unmittelbarer Nähe zur schützenswerten Bebauung, die in einer baukulturellen Beziehung zu dieser stehen. Das Erhaltungsziel a stellt seinerseits die höchste Qualitätsstufe dar, die das ISOS für die Umgebungszone kennt. Ziel ist der Erhalt der Beschaffenheit dieses Areals als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sollen bewahrt und störende Veränderungen beseitigt werden (zum Ganzen: BAK; Erläuterungen zum ISOS, abrufbar unter <<https://www.bak.admin.ch>> unter Baukultur/ISOS und Ortsbildschutz). Mit Bezug auf die Entwicklung des Dorfes Lohn fordert das ISOS ausdrücklich, die Zerstörung von Vorgärten zu stoppen. Das äussere Ortsbild verlange besondere Aufmerksamkeit; dazu gehöre das Freihalten der wichtigsten Umgebungen (ISOS, Fiche Lohn, S. 8).

E. 3.3

Aus diesen Ausführungen erhellt, dass die strittige Schaffung einer Gartenzone im Quartier "Gäärte" auf sachgerechten Überlegungen beruht und im öffentlichen Interesse liegt. Soweit die Beschwerdeführerin beantragt, allenfalls bloss ihr Grundstück von der Umzonung auszunehmen, haben die kantonalen Behörden dies aus guten Gründen abgelehnt, denn andernfalls würde die dortige Gartenzone zerschnitten und ihrer wohngygienischen Funktion beraubt; der Vorschlag würde im Übrigen auch der Stossrichtung des ISOS widersprechen.

Wie bereits erwähnt, ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, die Umzonung stelle eine materielle Enteignung dar, was in der Interessenabwägung nicht genügend berücksichtigt worden sei; die Gemeinde vertritt dagegen die Meinung, die Sicherung der Freiflächen führten eher zu einer Wertsteigerung der betroffenen Parzellen und das Grundstück der Beschwerdeführerin sei auch nicht baureif. Es ist nicht evident, ob die Umzonung allenfalls enteignungsrechtliche Folgen haben könnte. Jedenfalls kommt diesem Aspekt bei der Interessenabwägung keine entscheidende Bedeutung zu.

E. 3.4

Die Gewichtung der sich widersprechenden Interessen stellt weitgehend eine Ermessensfrage dar, in die das Bundesgericht nur eingreift, wenn das Planungsermessen entweder über- bzw. unterschritten oder willkürlich ausgeübt worden ist. Das Bundesgericht auferlegt sich besondere Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, wie namentlich bei der Überprüfung von Raumplänen (Urteile 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 9.4; 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.3.2 mit Hinweisen, in: ZBl 124/2023 S. 131).

Derartige Ermessensfehler sind im hier zu beurteilenden Fall, wie gezeigt, nicht zu erkennen. Aus den obenstehenden Erwägungen ergibt sich vielmehr, dass die Gemeinde

Lohn im Rahmen ihrer Nutzungsplanungsrevision die relevanten Interessen korrekt erfasst und in vertretbarer Weise gewichtet hat. Ihr Planungsentscheid hinsichtlich der Parzelle der Beschwerdeführerin lässt sich mit guten Gründen vertreten. Daher erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Gemeinde Lohn, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig ist, hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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