

BGer 1C_275/2014 vom 1. Oktober 2014

Bundesgericht, 2014-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_275_2014

FR: TF 1C_275/2014 du 1 octobre 2014

IT: TF 1C_275/2014 del 1 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1.1

Der angefochtene, kantonale letztinstanzliche Entscheid des Verwaltungsgerichts betrifft einerseits eine kommunale Nutzungsplanung, ist mithin eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit im Sinn von Art. 82 BGG, die nicht von einem Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG betroffen ist. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten steht damit zur Verfügung. Der Beschwerdeführer hat am kantonalen Verfahren teilgenommen, ist als Eigentümer einer Parzelle, deren teilweise Neueinzonung in eine Bauzone nicht genehmigt wurde, vom angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung; er ist damit befugt, sie zu erheben (Art. 89 Abs. 1 BGG) und die Verletzung von Bundesrecht zu rügen (Art. 95 BGG).

E. 1.2

Unzulässig ist die Beschwerde allerdings, soweit sie sich gegen die Nichtgenehmigung der Richtplanänderung "Schueppisagger-Baartagger" richtet. Da Richtplanfestsetzungen zwar für die Behörden verbindlich sind, aber für die privaten Grundeigentümer keine Rechte und Pflichten begründen (Art. 9 Abs. 1 RPG), stellt der Richtplan keinen mit Beschwerde ans Bundesgericht anfechtbaren Hoheitsakt dar (Urteil 1C_181/2012 vom 10. April 2012 E. 1.1 mit Hinweisen). Bereits das Verwaltungsgericht ist im angefochtenen Entscheid aus diesem Grund in diesem Punkt auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht eingetreten. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten, soweit sie sich gegen die Nichtgenehmigung der umstrittenen Richtplanänderung richtet.

E. 1.3

Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Beschwerde insoweit, als sie sich gegen die Verfügung des DBU richtet. Diese ist im Rahmen des Streitgegenstands durch das Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt worden (Devolutiveffekt) und gilt als inhaltlich mitangefochten (BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144 mit Hinweis).

E. 2

Der Beschwerdeführer rügt, das Verwaltungsgericht habe Art. 15 lit. a RPG in der bis Ende April 2014 geltenden Fassung verletzt, indem es die vollumfängliche Einzonung seiner Parzelle Nr. 952 in eine Bauzone nicht genehmigt habe, da sie zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne dieser Bestimmung gehöre. Zudem sei es unzulässig, die Zonengrenze ohne Rücksicht auf die Parzellengrenze quer durch das Grundstück zu ziehen. Die Aufforderung, den nördlichen Teil der Parzelle einer sachgerechten Nutzungszone des Nicht-Baugebietes zuzuweisen, könne zudem nicht erfüllt werden, da eine solche Nutzungszone weder im kantonalen noch im kommunalen Recht existiere.

E. 2.1

Der angefochtene Entscheid erging am 2. April 2014 und damit vor dem Inkrafttreten der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049). Das Verwaltungsgericht hat daher noch Art. 15 RPG in der bis Ende April 2014 geltenden Fassung angewandt. Ob für die Beurteilung nunmehr auf die neue Fassung abzustellen wäre (vgl. die Übergangsbestimmungen von Art. 38a RPG i.V.m. Art. 52a RPV), braucht hier angesichts des Ergebnisses (vgl. E. 3 hiernach) nicht untersucht zu werden, da die neuen Vorschriften für den Beschwerdeführer jedenfalls nicht günstiger sind. (cf. 1C_113/2014, du 3 septembre 2014 consid. 3).

E. 2.2

Nach Art. 15 lit. a aRPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist. Unbestritten ist, dass sich die ganze Parzelle Nr. 952 an sich für eine Überbauung eignen würde.

E. 2.3

Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a RPG bzw. Art. 36 Abs. 3 RPG wird in der Rechtsprechung eng verstanden. Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken (BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 222 f; 122 II 455 E. 6a S. 462; 121 II 417 E. 5a S. 424; je mit Hinweisen). Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (132 II 218 E. 4.1 S. 223; Urteil des Bundesgerichts 1A.41/ 2002 vom 26. November 2002, E. 4 in: ZBl 104/2003 S. 383). Immerhin muss die vorhandene Häusergruppe Siedlungscharakter aufweisen, wenn es um die Beurteilung bisher nicht überbauter Grundstücke am Rande von Siedlungen oder in Baulücken geht (BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223; 122 II 455 E. 6a S. 463; 121 II 417 E. 5a S. 424; Urteil 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002, E. 6.3.1, in: ZBl 105/2004 S. 161).

Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E. 4.2.1 S. 223 mit Präzisierung der Rechtsprechung zur Baulücke und der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet). Überbautes Gebiet in diesem Sinn liegt ferner nur vor, soweit die bereits vorhandene Überbauung allgemeinen Siedlungsbau darstellt. Landwirtschaftliche oder andere primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für eine Zuteilung zur Bauzone ab (BGE 116 Ia 197 E. 2b S. 201; 132 II 218 E. 4.1 S. 223; Urteil 1P.580/1994 vom 3. Februar 1995, E. 7c/aa, in: ZBl 97/1996 S. 272; vgl. auch erwähntes Urteil 1P.465/2002, E. 6.3.1; Zusammenfassung der Rechtsprechung zum Begriff des weitgehend überbauten Gebiets und der Baulücke in ZBl 114/2013 S. 389 E. 2.1).

E. 2.4

Das Nordende der Sattlerstrasse reicht vom relativ kompakt überbauten Siedlungsgebiet des Weilers Oberneuwil im Süden fingerartig etwa 150 m tief ins Landwirtschaftsgebiet hinein. Sie ist auf einer Gebäudetiefe locker überbaut, östlich angrenzend einzig durch das Haus und den Schopf auf der Parzelle Nr. 952, westlich stossen vier Häuser bzw. kleinere

Gebäudegruppen an die Sattlerstrasse. Der Nordteil der Parzelle Nr. 952 wird nicht vom Siedlungsgebiet umschlossen und stellt somit klarerweise keine Baulücke im Sinn der dargelegten Bundesgerichtspraxis dar. Mit seiner Lage am Siedlungsrand liegt er auch nicht im weitgehend überbauten Gebiet. Es ist daher planerisch ohne weiteres vertretbar, das Siedlungsgebiet am Nordende der Sattlerstrasse auf die vorbestehenden Gebäude zu beschränken und vom unüberbauten Land nur die Parzelle Nr. 953, die von drei Seiten von Gebäuden umgeben ist und der daher effektiv Lückencharakter zukommt, einer Bauzone zuzuweisen. Dass diese Zonenfestsetzung die Parzelle Nr. 952 wie bisher in Bau- und Nicht-Bauland unterteilt, vermag daran nichts zu ändern. Es steht im Übrigen im Belieben des Beschwerdeführers, bei Bedarf den Baulandteil abzuparzellieren und die Parzellen- auf die Zonengrenze zu legen. Offensichtlich unbegründet ist auch sein Einwand, es gebe weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine geeignete Zone des Nicht-Baugebiets, welcher der Nordteil der Parzelle zugewiesen werden könne. Da dieser Parzellenteil grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich wäre, könnte er ohne weiteres der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, allenfalls überlagert von einer Schutzzone, wenn man, wie ursprünglich geplant, den Erhalt der Weiher als Biotop sicherstellen will. Darüber wird indessen die Gemeinde noch konkret zu befinden haben.

Weder schlüssig dargetan noch ersichtlich ist schliesslich, dass der Nordteil der Parzelle Nr. 952 zwingend eingezont werden müsste, weil die Gemeinde Kemmental sonst nicht über ausreichende Bauzonenreserven verfüge. Abgesehen davon sollte die Einzonung nach der kommunalen Planung ohnehin mit einer entsprechenden Auszonung kompensiert werden, sodass das (nunmehr gescheiterte) Vorhaben die Grösse der Baulandreserven nicht beeinflusst hätte.

E. 3

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Kosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat zudem der ausserhalb ihres amtlichen Wirkungskreises prozessierenden Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 bis 3 BGG).

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