

BGer 1C 360/2011 vom 17. Januar 2012

Bundesgericht, 2012-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_360_2011

FR: TF 1C 360/2011 du 17 janvier 2012

IT: TF 1C 360/2011 del 17 gennaio 2012

Regeste

Quartierplan Radiend | Raumplanung und öffentliches Baurecht

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 (Art. 83 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Er ist Eigentümer der sich im Quartierplangebiet befindlichen Parzelle Nr. 598, für welche eine Minderzuteilungsfläche von 92 m² vorgesehen ist. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid, mit welchem seine Beschwerde gegen die Verweigerung der Zusprechung von Realersatz abgewiesen worden ist, besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Er ist damit gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung (dazu sogleich E. 1.2) einzutreten ist.

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. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Das bedingt aber, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt. Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). 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. 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 135 III 127 E. 1.6 S. 130; 134 II 244 E. 2.1 und 2.2 S. 245; je mit Hinweisen).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 2 BV, konkret seines Anspruchs auf Realersatz bei der im Quartierplan "Radiend" vorgesehenen Landumlegung. Des Weiteren verstosse der angefochtene Entscheid auch gegen Art. 9 BV, indem andere Grundeigentümer - nämlich G. _____ als Eigentümer der beiden Grundstücke Nrn. 416 und 745 und A. _____ als Eigentümer der Parzelle Nr. 597 - willkürlich bevorzugt würden. Der Beschwerdeführer führt aus, eine Möglichkeit des Realersatzes ergäbe sich durch eine geringfügige Verschiebung der entlang der südöstlichen Grenze seines Grundstücks verlaufenden Erschliessungsstrasse nach Südosten. Hierdurch würde G. _____ zwar entsprechend Land verlieren, dieser sei aber der grosse Profiteur der Quartierplanung, da er neu über zwei ideale Bauparzellen verfüge und 334 m² Land hinzugewinne. Es könne G. _____ ohne Weiteres zugemutet werden, die Baubereiche auf seinen Grundstücken Nrn. 416 und 745 etwas zu verkleinern. Als weitere Möglichkeit sei es denkbar, den Realersatz entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück Nr. 597 von A. _____ zu beschaffen. Allenfalls könne der Realersatz auch teilweise an den beiden erwähnten Standorten gewährt werden. Abschliessend hebt der Beschwerdeführer hervor, der Landverlust von 92 m² treffe ihn hart, ohne dass ihm die Quartierplanung Vorteile bringe, genüge ihm doch die bestehende Naturstrasse zu seinem Grundstück vollauf.

E. 2.2

Die Vorinstanz hat einleitend festgehalten, der Beschwerdeführer stelle die im Quartierplan "Radiend" vorgesehene Erschliessung von Nordwesten her zu Recht nicht in Frage, nachdem diese Variante im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 (vgl. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 vom 17. März 2005) festgelegt und damit der damals ebenfalls geprüften Erschliessungsvariante "Nordost" vorgezogen worden sei. Ebenso wenig rüge der Beschwerdeführer die Höhe der ihm in Aussicht gestellten Entschädigung von Fr. 300.-- pro m² gemäss den Anhängen 6 und 10 der QPV (92 m² x Fr. 300.-- = Fr. 27'600.--). Die Vorinstanz hat weiter erwogen, die vom Beschwerdeführer verlangte Leistung von Realersatz zulasten der Nachbarparzellen Nrn. 416 und 745 falle nicht in Betracht, da dies eine Verschiebung der Strasse nach Südosten bedingen würde, welche die Baufelder auf den beiden erwähnten Parzellen und damit auch deren Überbaubarkeit in erheblichem Masse schmälern würde. Dies liege weder im Interesse der Gemeinde und der Öffentlichkeit noch in jenem des betroffenen Grundeigentümers. Ebenso wenig komme die Leistung von Realersatz zulasten der Parzelle Nr. 597 in Frage, da mit einer solchen Grenzverschiebung die Überbaubarkeit dieses Grundstücks unverhältnismässig stark eingeschränkt würde. Dem Beschwerdeführer würde demgegenüber durch die Zusprechung von Realersatz nur ein geringer Vorteil entstehen, da hierdurch die Überbaubarkeit seiner Parzelle nicht wesentlich verbessert würde. Die von der Gemeinde gewählte Parzellierung und konkrete Linienführung der neuen Quartierstrasse liege sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der benachbarten Grundeigentümer. Diese Interessen würden jenes des Beschwerdeführers an der Gewährung von 92 m² Land als Realersatz deutlich überwiegen.

E. 2.3.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellen Landumlegungen öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen dar, die nur zulässig sind, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und den Grundsatz der

Verhältnismässigkeit wahren. Für eine solche rechtmässige Eigentumsbeschränkung hat der betroffene Eigentümer nach Massgabe von Art. 26 Abs. 2 BV Anspruch auf volle Entschädigung. Ist das öffentliche Interesse an der Landumlegung zu bejahen, ist voller Realersatz zu gewähren, d.h. es ist gleichwertiges Land zuzuteilen (Äquivalenzprinzip). Nur wenn Realersatz aus besonderen Gründen nicht möglich ist, ist der Ausgleich durch eine Geldzahlung in der Höhe des Verkehrswerts zu leisten (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl. 2008, S. 290 f.; vgl. BGE 100 Ia 223 E. 3 S. 226 ff.; 116 Ia 181 E. 2c S. 185; Urteil 1P.62/2007 vom 17. August 2007). Das Bundesgericht prüft die Fragen, ob die angefochtenen Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind, grundsätzlich frei. Dabei auferlegt es sich allerdings eine gewisse Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 132 II 408 E. 4.3 S. 416 mit Hinweisen).

E. 2.3.2

Die Landumlegung beruht auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage (vgl. Art. 65-71 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 [KRG/GR; BR 801.100]), was vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten wird. Bei der Festsetzung von Quartierplänen verlangt das öffentliche Interesse in erster Linie, dass unter ortsplanerischen Gesichtspunkten eine zweckmässige Erschliessung und unter polizeilichen Aspekten hinreichende Zufahrten geschaffen werden. Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung ist eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse sowie allfälligen privaten Interessen anderer Grundeigentümer an der konkreten Linienführung der Quartierstrasse und dem entgegenstehenden Interesse des Beschwerdeführers vorzunehmen (vgl. Urteil 1P.62/2007 vom 17. August 2007 E. 4).

E. 2.4

Wie bereits in seiner Beschwerde an die Vorinstanz stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, sein Antrag auf Zusprechung von Realersatz sei durch eine Verlagerung der Erschliessungsstrasse nach Südosten und/oder eine Verschiebung der Grenze zulasten des Grundstücks Nr. 597 realisierbar. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Urteil eingehend mit diesen Vorschlägen auseinandergesetzt und sie mit einlässlicher Begründung verworfen. So hat sie unter Verweis auf die Ausführungen der Gemeinde Paspels dargelegt, dass es im öffentlichen Interesse liegt, attraktives, gut erschlossenes Bauland zu schaffen, und dass die geplante Linienführung der Quartierstrasse die zweckmässigste Lösung darstellt. Eine Strassenverschiebung nach Südosten würde die Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 416 und 745 deutlich einschränken, ohne dass dem Beschwerdeführer mit dem Hinzugewinn von Land ein gewichtiger Nutzen erwachsen würde. Gleiches gilt in Bezug auf die vorgeschlagene Grenzverschiebung zulasten des Grundstücks Nr. 597. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wenn sie folgert, die von der Gemeinde Paspels gewählte Parzellierung und konkrete Linienführung der neuen Quartierstrasse stehe sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der benachbarten Grundeigentümer, wogegen das Interesse des Beschwerdeführers an einer Verlegung der Strasse respektive an einer Grenzverschiebung nicht aufzukommen vermöge. Da nach dem Gesagten ein Realersatz zulasten der Nachbargrundstücke Nrn. 416 und 745 respektive Nr. 597 nicht sachgerecht bzw. nicht möglich ist, hat die Vorinstanz den Antrag auf Realersatz zu Recht abgewiesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass dem Beschwerdeführer durch die Quartierplanung zwar ein (mit Fr. 27'600.-- entschädigter) Nachteil in Form des Verlusts von 92 m² Land

erwächst, die Quartierplanung jedoch für ihn insoweit objektiv vorteilhaft ist, als dass die jetzige Naturstrasse durch eine Strasse mit Hartbelag ersetzt wird, was zu einer Wertsteigerung seiner Liegenschaft führen dürfte. Ausserdem betrifft die Grundstücksfläche, die der Beschwerdeführer an die neue Quartierstrasse abzutreten hat, ohnehin zum grössten Teil Land, das bereits heute für die (private) Zufahrt und damit als Verkehrsfläche genutzt wird und nicht als Garten oder für den Aufenthalt im Freien zur Verfügung steht. Insoweit ändert die Inanspruchnahme als Quartierstrasse nichts Grundlegendes. Einzig an der südöstlichen Ecke der Liegenschaft geht durch die Zurücknahme und Abrundung der Parzelle ein gewisser (relativ kleiner) Teil des Umschwungs verloren.

E. 2.5

Soweit der Beschwerdeführer schliesslich eine gegen Art. 9 BV verstossende willkürliche Bevorzugung der Eigentümer der Parzellen Nrn. 416 und 745 respektive der Parzelle Nr. 597 behauptet, ist sein Vorbringen, soweit dieses überhaupt hinreichend substantiiert ist (vgl. E. 1.2 hiervor), nicht stichhaltig. Die Vorinstanz hat aufgezeigt, dass die vorgesehene Parzellierung und Linienführung der Quartierstrasse die zweckmässigste Lösung darstellt, weshalb nicht von einer willkürlichen Bevorzugung bestimmter Grundeigentümer gesprochen werden kann.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 66 BGG). Die weiteren Beteiligten, die im bundesgerichtlichen Verfahren keine Vernehmlassungen eingereicht haben, und die Gemeinde Paspels, welche in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 und 3 BGG ; vgl. auch BGE 134 II 117 E. 7 S. 118 f.).

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