

BGer 1C 375/2016 vom 24. Februar 2017

Bundesgericht, 2017-02-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_375_2016

FR: TF 1C 375/2016 du 24 février 2017

IT: TF 1C 375/2016 del 24 febbraio 2017

Regeste

Quartierplan Bügls Suot 2 | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind Eigentümer der Parzellen Nrn. 250, 288 und 290 und damit von Grundstücken, die von der im Quartierplan Bügls Suot 2 vorgesehenen Baulandumlegung erfasst werden. Sie sind gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt.

E. 2

[...]" Auch in der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2005 habe die Gemeinde ihre Absicht geäußert, keine finanzielle Abgeltung zu leisten. Anstelle eines "finanziellen Realersatzes" sei danach eine Abgeltung in Form einer Abtretung von Bruttogeschossflächen vorgesehen gewesen. Sämtliche umstrittenen Punkte seien mithin bereits in der Ortsplanungsrevision geregelt worden, worauf nicht zurückgekommen werden könne.

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht legte dar, das Nutzungskonzept vom 20. April 2005, welches der Ortsplanungsrevision zu Grunde lag, zeige die Funktionsweise der Nutzungsverlegung auf. Die Reduktion der Bruttogeschossflächen auf den von den Freihaltezonen betroffenen Grundstücken sollte danach durch eine Erhöhung der Ausnützung auf der in Bügls Suot gelegenen, im Gemeindebesitz stehenden Parzelle Nr. 284 ausgeglichen werden. Dabei sei jedoch nicht die ganze Bruttogeschossfläche auf den Ausgangsgrundstücken berücksichtigt worden, sondern nur 60 %. So sei der Aufwertung der jeweiligen Liegenschaften aufgrund der Unverbaubarkeit der Umgebung Rechnung getragen worden. Der Teil der revidierten Ortsplanung bildende Generelle Gestaltungsplan lege die reduzierte Bruttogeschossfläche für die betreffenden Parzellen rechtskräftig fest. Im Quartierplanverfahren sei die zunächst der Parzelle Nr. 284 zugeteilte Bruttogeschossfläche auf die neu geschaffene Parzelle Nr. 603 konzentriert worden. Die Beschwerdeführer hätten kostenlos einen Miteigentumsanteil an dieser Parzelle erhalten und seien so entschädigt worden. Mit dem Quartierplan sei insofern nur vollzogen worden, was bereits in der Ortsplanungsrevision rechtskräftig geregelt worden sei. Dies ergebe sich auch aus Art. 35 des Baugesetzes der Gemeinde Bever vom 30. November 2009 (im Folgenden: BauG; die Bestimmung entspricht Art. 58 des Baugesetzes vom 14. Juni 2005) : "1 In den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche richtet sich die maximal zulässige

Bruttogeschossfläche der betroffenen Parzellen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer bringen dagegen vor, der angefochtene Entscheid missachte das in Art. 65 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100) und in Art. 28 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (KRVO; BR 801.110) vorgesehene Verfahren. Sie machen sinngemäss eine willkürliche Anwendung dieser Bestimmungen, insbesondere von Art. 68 Abs. 1 und Art. 69 Abs. 2 KRG sowie Art. 32 KRVO, geltend. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2005 seien keine Bewertungstabellen erstellt worden, wie sie nach Art. 68 Abs. 1 KRG notwendig seien. Der Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte sei ebenfalls nicht schon 2005 erfolgt, sondern erst im Rahmen der Quartierplanung. Bei der Ortsplanungsrevision hätten sie keine Möglichkeit gehabt, einen zusätzlichen finanziellen Ausgleich zu verlangen, weil die Detailpläne mit Bewertungstabellen, aber auch die Quartierplanvorschriften logischerweise noch gefehlt hätten. Erst Art. 9 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften vom 2. September 2015 enthalte eine Saldoklausel. Es könne deshalb nicht behauptet werden, sämtliche Ansprüche aus den Nutzungsverlegungen seien schon früher abgegolten worden. Dies würde auch Art. 35 Abs. 2 Ziff. 1 BauG widersprechen, wonach die Zuweisung der zur Realisierung der baulichen Nutzung erforderlichen Landfläche im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot erfolge. Die von der Vorinstanz erwähnte Botschaft enthalte eine Absichtserklärung der Gemeinde, sei zum einen jedoch rechtlich nicht verbindlich und ihnen zum andern, da sie nicht in Bever stimmberechtigt seien, gar nicht zugestellt worden. Auch das Nutzungskonzept könne eine Entschädigung nicht verbindlich ausschliessen.

E. 2.3

Die private Beschwerdegegnerin und die Gemeinde machen geltend, sowohl die erwähnte Botschaft wie auch Art. 35 Abs. 2 BauG brächten klar zum Ausdruck, dass eine Entschädigung in Bruttogeschossfläche und nicht in Geld zu leisten sei. Das Nutzungskonzept sei mit den Beschwerdeführern an einer Orientierungsversammlung besprochen worden. Die Reduktion der Bruttogeschossfläche sei darin bereits enthalten gewesen. Zudem sei sie auch im Generellen Gestaltungsplan, der in Rechtskraft erwachsen sei, verankert worden. Sämtliche Vor- und Nachteile, welche die Beschwerdeführer nun ins Feld führten, seien damit bereits im Zeitpunkt der Revision der Ortsplanung von 2005 bekannt gewesen.

E. 2.4

Die Auslegung und Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht prüft das Bundesgericht grundsätzlich nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 142 II 369 E. 4.3 S. 380 ; 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f.; je mit Hinweisen).

E. 2.5

Unbesehen, ob die Landumlegung als selbständiges Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt wird (Art. 65 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 28 Abs. 1 KRVO), sehen Art. 68-71 KRG und Art. 29-35 KRVO folgende Verfahrensstufen vor: Die Landumlegung wird mit der Einleitung eröffnet, es folgt die Auflage des alten Bestandes, die Neuzuteilung, der grundbuchliche Vollzug und schliesslich der Kostenverteiler, wobei die Auflage des alten Bestandes mit der Auflage der Neuzuteilung zusammengelegt werden kann (Art. 31 Abs. 5 KRVO). Gegen die Einleitung, die Auflage des alten Bestandes, die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist jeweils eine Einsprachemöglichkeit vorgesehen (Art. 30 Abs. 1, Art. 31 Abs. 3, Art. 33 Abs. 1 und Art. 35 Abs. 3 KRVO). Es trifft zu, dass die Reduktion der Bruttogeschossfläche auf den Parzellen der Beschwerdeführer bzw. deren Transfer bereits im Generellen Gestaltungsplan vom 14. Juni 2005 vorgesehen wurde und dass dieser Plan in Rechtskraft erwachsen ist. Dies wird von den Beschwerdeführern, die den Transfer selbst ausdrücklich akzeptieren, denn auch nicht bestritten. Damit wurde jedoch kein Entscheid über die Neuzuteilung i.S.v. Art. 69 Abs. 2 KRG und Art. 32 KRVO gefällt. Diese erfolgte erst im Quartierplan Bügls Suot 2, der vom Gemeindevorstand am 2. September 2015 erlassen wurde. Dieser enthält einen Bestandesplan und einen Neuzuteilungsplan und bestimmt, welche Grundeigentümer in welchem Umfang an der neu geschaffenen Parzelle Nr. 603 Miteigentümer werden. Wenn die Vorinstanz festhält, die Beschwerdeführer hätten keinen Anspruch auf eine weitergehende Entschädigung als jene, die bereits durch den Transport der (reduzierten) Bruttogeschossfläche von ihren Stammparzellen auf die Parzelle Nr. 603 und deren kostenlose Zurverfügungstellung erfolgt sei, so übersieht sie, dass die Einräumung von Miteigentum an der Parzelle Nr. 603 erst im Quartierplanverfahren erfolgte. Dies entspricht im Übrigen auch der zitierten Bestimmung von Art. 35 Abs. 2 Ziff. 1 BauG, wonach die Zuweisung der zur Realisierung der baulichen Nutzung erforderlichen Landfläche im Rahmen der Quartierplanung Bügls Suot erfolgt. Wenn die Gemeinde Bever den Beschwerdeführern die Erhebung eines Anspruchs auf Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte (Art. 32 Abs. 1 Ziff. 4 KRVO) mit Hinweis auf die angeblich bereits rechtskräftige Erledigung dieser Frage a priori verwehrte, setzte sie sich in unhaltbarer Weise über die dargelegte Verfahrensordnung hinweg. Daran ändert auch nichts, dass sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihre Absicht zum Ausdruck brachte, nur eine Realentschädigung leisten zu wollen. Dies enthob sie nicht davon, die dargelegten kantonalrechtlichen Verfahrensvorschriften einzuhalten. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführer erst seit der Auflage des Quartierplans wissen, worin genau ihre Realentschädigung bestehen soll (vgl. Art. 9 der Quartierplanvorschriften). Erst dadurch wurden sie in die Lage versetzt, einen fundierten Entscheid über die Geltendmachung eines Geldausgleichs zu treffen.

E. 2.6

Das Kantonsgericht verletzte aus den genannten Gründen das Willkürverbot (Art. 9 BV), wenn es befand, der Gemeindevorstand habe aufgrund der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision die Ansprüche der Beschwerdeführer zu Recht nicht inhaltlich geprüft. Der angefochtene Entscheid ist deshalb aufzuheben. Da es nicht Aufgabe des Bundesgerichts ist, über die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Ansprüche erstinstanzlich zu befinden, ist die Sache insofern zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Bever zurückzuweisen.

E. 3

Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Sache wird zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Bever zurückgewiesen. Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführern die Gerichtskosten von Fr. 3'662.-- auferlegt und sie verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 73 Abs. 1 und Art. 78 des Gesetzes des Kantons Graubünden vom 31. August 2006 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Beschwerdeführer von ihrem im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Antrag betreffend den Bau einer neuen Erschliessungsstrasse Abstand genommen haben, erscheint es angemessen, die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens je zur Hälfte den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 f. BGG).

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