

BGer 1P.14/2001 vom 5. April 2001

Bundesgericht, 2001-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.14_2001

FR: TF 1P.14/2001 du 5 avril 2001

IT: TF 1P.14/2001 del 5 aprile 2001

Erwägungen

E. 1

a) Die Beschwerde richtet sich gegen den Rekursentscheid des Verwaltungsgerichts über einen kommunalen Nutzungsplan, welcher der staatsrechtlichen Beschwerde unterliegt (Art. 34 Abs. 3 RPG). Die Beschwerdeführerin macht die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend, wozu sie als Eigentümerin eines von Planungsmassnahmen betroffenen Grundstücks legitimiert ist (Art. 88 OG ; BGE 119 Ia 362 E. 1a; 114 Ia 335 E. 1). Da diese und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

b) Die staatsrechtliche Beschwerde ist allerdings, von hier nicht zutreffenden Ausnahmen abgesehen, kassatorischer Natur. Auf die Anträge der Beschwerdeführerin ist daher nicht einzutreten, soweit sie über die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils hinausgehen.

E. 2

a) Die Beschwerdeführerin macht unter Berufung auf die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV geltend, der Zonenplan 1980 der Gemeinde Ardez sei, wovon auch die Regierung und das Verwaltungsgericht ausgingen, bundesrechtswidrig und müsse daher im Rahmen einer Totalrevision als Ganzes dem geltenden Recht angepasst werden: "Die Unvereinbarkeit der Planfestsetzungen von 1980 mit dem Bundesrecht betrifft die ganze Gemeinde Ardez. Damit ist eine Heilung oder "Teilheilung" durch willkürliche Vorwegnahme der Planung für die Fraktion Bos-cha unmöglich. " Es sei zudem mit dem Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV nicht vereinbar, grosse Teile ihrer Parzelle einer Nichtbauzone zuzuweisen und gleichzeitig neues Bauland einzuzonen und sogar eine neue Bauzone zu schaffen.

Das Verwaltungsgericht führt im angefochtenen Entscheid (Ziff. 3 S. 6) aus, es sei nicht unproblematisch, eine als bundesrechtswidrig erkannte Planung nicht gesamthaft zu revidieren. Es sei aber vertretbar, die Planung für die Fraktion Bos-cha vorzuziehen, weil es dabei nicht um die Redimensionierung der Bauzone auf ein mit Art. 15 lit. b RPG verträgliches Mass gehe, "sondern lediglich um die Festlegung des detaillierten Bauzonengrenzverlaufes aus vorwiegend orts- und landschaftsschützerischen sowie auch aus Gründen der wirtschaftlichen (touristischen) Entwicklung in einem isolierten, weitab vom Dorfkern liegenden Weiler".

b) Die angefochtenen planerischen Festlegungen belegen das Grundstück der Beschwerdeführerin mit einer Eigentumsbeschränkung.

Eine solche hält vor Art. 26 BV stand, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, ein öffentliches Interesse verfolgt, welches einen Eingriff ins Privateigentum zu

rechtfertigen vermag, und verhältnismässig ist (BGE 125 II 129 E. 8 ; 121 I 117 E. 3b; 119 Ia 348 E. 2a mit Hinweisen).

Der angefochtene Teilzonenplan weist einen erheblichen Teil der Parzelle Nr. 1661 einer Nichtbauzone zu. Die Eigentumsbeschränkung wiegt dementsprechend schwer, weshalb das Bundesgericht unter dem Gesichtspunkt von Art. 26 BV frei prüft, ob sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, durch öffentliche Interessen gedeckt wird und verhältnismässig ist. Eine gewisse Zurückhaltung auferlegt es sich allerdings, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser überblicken, und soweit sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen, deren Beantwortung primär den für die Ortsplanung verantwortlichen Behörden überlassen werden muss (Art. 2 Abs. 3 RPG), was beim Erlass von Nutzungszonen regelmässig zutrifft. Die Sachverhaltsfeststellungen und die Beweiswürdigung überprüft das Bundesgericht nur auf Willkür (BGE 119 Ia 362 E. 3 mit Hinweisen; vgl. auch 121 I 117 E. 3b/bb).

c) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt dem Gleichbehandlungsgrundsatz bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 8 Abs. 1 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (ZBI 101 2000 143 E. 5b; BGE 121 I 245 E. 6e/bb).

E. 3

a) Die Nutzungsplanung hat grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. Art. 1 und 2 RPG ; BGE 118 Ia 165 E. 3c; 116 Ia 339 E. 3b/bb). Zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ist daher ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Zwar kann die kommunale Nutzungsplanung für einen Teil des Gemeindegebiets oder gar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen. Derartige Sondernutzungsordnungen dürfen in der Regel aber nicht isoliert erlassen werden. Sie müssen sich vielmehr in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen und dürfen nicht aus dem planerischen Gesamtkonzept herausgerissen werden.

b) Regierung und Verwaltungsgericht sind sich einig, dass der Zonenplan 1980 materiell den Anforderungen des RPG nicht entspricht, obwohl er nach dessen In-Kraft-Treten am 1. Januar 1980 von der Gemeinde beschlossen und von der Regierung genehmigt wurde. Zwar wird nicht näher ausgeführt, worin seine Bundesrechtswidrigkeit besteht. Es ist indessen gerichtsnotorisch, dass solche altrechtlichen bzw. unter Missachtung des neuen Rechts in den frühen achtziger Jahren beschlossenen und genehmigten Nutzungsplanungen insbesondere die von Art. 15 RPG vorgeschriebene Verkleinerung der eingezonten Baulandreserve auf den 15-jährigen Baulandbedarf nicht vorgenommen haben. Es ist daher davon auszugehen, dass die laufende Totalrevision der Zonenplanung von Ardez unter anderem das Ziel verfolgt, die Bauzone auf ein mit Art. 15 RPG verträgliches Mass zu verkleinern.

c) Im Kurzbericht vom 17. November 1998 zur "Teilrevision der Ortsplanung Fraktion Bos-cha" führt die Gemeinde Ardez unter dem Titel "1. Ausgangslage, Ziele" unter anderem Folgendes aus:

"Die Gemeinde hat eine Überarbeitung der gesamten Ortsplanung beschlossen. Diese Arbeiten können jedoch kaum vor 2000 abgeschlossen werden. Frühestens auf diesen Zeitpunkt stehen auch die Grundlagen der digitalen Vermessung zur Verfügung. Wirtschaftliche Entwicklungsüberlegungen haben jedoch den Anlass gegeben, in Bos-cha bereits heute gewisse Anpassungen der ortsplanerischen Mittel vorzuziehen. Dies soll durch die vorliegende Teilrevision erfolgen.. "

Entsprechend dieser Zielsetzung enthält die neue Zonenplanung für die Fraktion Bos-cha neben Festlegungen für die Erschliessung, einer Straffung der Bauzone auf das weitgehend überbaute Gebiet und strengen Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes auch eine Erweiterung der Bauzone im Nordosten (rund 700 m² Zona da cumün tip A, gut 2'000 m² Zona per hotels e turissem equilibrà).

d) Nach dem Gesagten ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, im Zuge einer Totalrevision der kommunalen Zonenplanung die Planung für eine kleine, vom übrigen Dorf abgeschiedene Fraktion zeitlich vorzuziehen, wenn dies sachlich geboten erscheint. Voraussetzung ist indessen, dass sich diese Teilplanung ins planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebietes nicht präjudiziert.

Ob es sich hier so verhält, lässt sich aufgrund der Akten nicht beurteilen. So wird die zeitliche Dringlichkeit der Teilplanung Bos-cha mit "wirtschaftlichen Entwicklungsüberlegungen" begründet. Was damit genau gemeint ist, erläutert die Gemeinde Ardez nicht. Mit der Neuschaffung der Zona per hotels e turissem equilibrà wird jedoch faktisch einem privaten Grundeigentümer die Möglichkeit zugestanden, in Bos-cha einen Beherbergungsbetrieb zu bauen. Ein Gesamtkonzept, wie die Gemeinde Ardez den Tourismus entwickeln möchte und welche planerische Festlegungen dafür notwendig sind, lässt sich den Akten nicht entnehmen, ebenso wenig wie eine nachvollziehbare Begründung dafür, weshalb die Schaffung der neuen Bauzone in Bos-cha derart dringend ist, dass sie nicht in die Totalrevision der Ortsplanung, die nach den Akten in Kürze abgeschlossen sein sollte, integriert werden konnte. Die Schaffung einer neuen Bauzone für einen Beherbergungsbetrieb steht zudem in einem starken Kontrast zur Behandlung der bestehenden Pension der Beschwerdeführerin, wo die Bauzone rigoros auf die Gebäudegrundfläche und ganz wenig Umschwung beschränkt wurde.

Die Gemeinde Ardez bleibt somit als Planungsträgerin den Nachweis dafür schuldig, dass die umstrittene Teilzonenplanung Bos-cha die Einhaltung der Planungsziele und -grundsätze (Art. 1 und 3 RPG) gewährleistet und damit bundesrechtskonform ist. Nur unter dieser Voraussetzung vermag indessen eine mit schweren Eigentumsbeschränkungen verbundene Nutzungsplanung vor der Verfassung standzuhalten. Ist nicht erstellt, dass die

umstrittene Teilplanung Bos-cha RPG-konform ist, verletzt das Verwaltungsgericht die Verfassung - vom Standpunkt der Beschwerdeführerin aus stehen namentlich die Eigentumsgarantie, die Rechtsgleichheit und allenfalls die Wirtschaftsfreiheit in Frage -, indem es die umstrittene Teilplanung trotzdem schützte. Die Beschwerde ist begründet.

E. 4

Die Beschwerde ist somit, soweit darauf einzutreten ist, gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Kosten zu erheben (Art. 156 Abs. 1 und 2 OG). Hingegen hat die Gemeinde Ardez der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 OG).

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