

BGer 1P.17/2001 vom 2. April 2001

Bundesgericht, 2001-04-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.17_2001

FR: TF 1P.17/2001 du 2 avril 2001

IT: TF 1P.17/2001 del 2 aprile 2001

Regeste

Grundrecht

Erwägungen

E. 1

a) Beim angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 8. November 2000 handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid im Sinne von Art. 86 Abs. 1 OG, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde grundsätzlich zulässig ist. b) Als Eigentümer der Baurechtsparzelle Nr. 2952 (Grundbuch Laufen), deren Umzonung von der Wohn-Gewerbezone (WG 3) in die ZöWA mit dem angefochtenen Entscheid bestätigt wurde, ist der Beschwerdeführer zur Erhebung der staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung der Eigentumsgarantie legitimiert (Art. 88 OG). c) Auf die Beschwerde kann indessen nicht eingetreten werden, soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses vom 16. Mai 2000 verlangt, da das Verwaltungsgericht sämtliche Fragen, die Gegenstand der vorliegenden Beschwerde bilden, mit freier Kognition beurteilen konnte (vgl. BGE 125 I 492 E. 1a/aa mit Hinweisen). d) Im Übrigen sind die Sachurteilsvoraussetzungen der staatsrechtlichen Beschwerde erfüllt und ist auf die Beschwerde unter dem Vorbehalt der rechtsgenügend begründeten Rügen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 125 I 492 E. 1b S. 495 mit Hinweisen) einzutreten.

E. 2

a) Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen führt zu einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und voll entschädigt wird, sofern sie einer Enteignung gleichkommt (BGE 119 Ia 362 E. 3a; 114 Ia 335 E. 2 S. 337 f.). b) Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass für die umstrittene Umzonung in § 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 eine genügende gesetzliche Grundlage besteht. Er macht jedoch geltend, die kantonalen Behörden hätten zu Unrecht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umzonung und die Verhältnismässigkeit des dadurch bewirkten Eingriffs in sein Eigentum bejaht. c) Die Frage, ob eine Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und ob sie verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei. Es auferlegt sich aber Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser überblicken. Das Bundesgericht ist nicht oberste Planungsinstanz und hat den Beurteilungs- und Ermessensspielraum der zuständigen kantonalen Instanzen zu beachten. Die Sachverhaltsfeststellungen und die Beweiswürdigung überprüft das Bundesgericht nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür (BGE 119 Ia 362 E. 3a mit Hinweisen).

E. 3

a) Voraussetzung zur Festsetzung einer ZöWA ist, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung der öffentlichen Baute bzw. Anlage muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Als unzulässig müsste die Schaffung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet werden, wenn diese Zonenfestsetzung einzig ein Vorwand dafür wäre, dass sich das Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichern wollte, um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets zu verfügen. Steht jedoch aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen, welche gemäss den anerkannten Methoden der Raumplanung durchgeführt werden, fest, dass der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen ist, so ist die Festsetzung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen nicht zu beanstanden (BGE 114 Ia 335 E. 2d S. 339 f. mit Hinweisen). b) Der Beschwerdeführer macht geltend, der Bedarf bzw. das öffentliche Interesse an zusätzlichen, im ergänzten Art. 47 Gemeindebaureglement aufgeführten Sport- und Freizeitanlagen sei laut den Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht so offensichtlich wie bei den anderen zur Diskussion stehenden Anlagen und werde auch nicht durch Statistiken und Analysen über die Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen. Das Verwaltungsgericht habe die Frage nach dem Bedarf für weitere Sport- und Freizeitanlagen ausdrücklich offen gelassen. Es ver falle in einen Widerspruch, wenn es an anderer Stelle aus der Zweckbestimmung von Art. 47 Gemeindebaureglement folgere, dass die Gemeinde nicht daran interessiert sei, Land zu horten. Da sich die Gemeinde auch Land für Sportanlagen sichere, deren Bedarf nicht nachgewiesen und deren Realisierung nicht mit einiger Sicherheit zu erwarten sei, hätte das Verwaltungsgericht vielmehr annehmen müssen, dass es der Gemeinde darum gehe, unzulässigerweise Land zu horten, um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets zu verfügen. c) Das Verwaltungsgericht liess die Frage nach dem Bedarf für Sport- und Freizeitanlagen zwar zunächst offen, während es für die Mehrzweckhalle und den Werkhof unter Einschluss eines Feuerwehrstützpunktes einen aktuellen Bedarf als nachgewiesen betrachtete. In seinen weiteren Erwägungen bezeichnete es jedoch das öffentliche Interesse an den Sportanlagen als lediglich "weniger stark nachgewiesen" als dasjenige am Werkhof und an der Mehrzweckhalle, welches es als gewichtig einstufte. Die EG Laufen hatte in ihrer Vernehmlassung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vom 25. Juli 2000 ausgeführt, es müssten in absehbarer Zeit für mindestens einen von zwei in der Wohn- bzw. der Landwirtschaftszone gelegenen Trainingsplätzen des Fussballvereins, für die Mietverhältnisse mit privaten Grundeigentümern beständen, Ersatz in einer ZöWA geschaffen werden. Dafür seien ausser im Naugebiet keine geeigneten Flächen vorhanden. Unter Berücksichtigung dieser Angaben durfte das Verwaltungsgericht von einem künftigen Landbedarf für Sport- und Freizeitanlagen im Sinne der vorstehend dargestellten Rechtsprechung ausgehen, der grundsätzlich ein hinreichendes öffentliches Interesse an der Landsicherung zu begründen vermag. Die Rüge, das Verwaltungsrecht habe die Ausscheidung einer ZöWA, soweit sie umfangsmässig auch für Sport- und Freizeitanlagen erfolge, zu Unrecht nicht als unzulässige Landhortung der Gemeinde betrachtet, und die damit im Zusammenhang stehenden weiteren Rügen, erweisen sich somit als unbegründet.

E. 4

a) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Erwägungen des Verwaltungsgerichts darüber, ob eine Umzonung seines Grundstücks angesichts bestehender Alternativen notwendig erscheine, seien nicht schlüssig. Anscheinend sei nicht allen Mitgliedern des Gerichts bewusst gewesen, dass es sich bei den möglichen Alternativstandorten für die zur Diskussion stehenden Werke, nämlich beim westlich der Naustrasse gelegenen Schlachthausareal und bei der Parzelle Nr. 1944 um zwei verschiedene Grundstücke handle. Das Verwaltungsgericht führe zudem aus, der Beschwerdeführer habe als einzige Alternative das Schlachthausareal erwähnt. Dies sei jedoch aktenwidrig, habe er, der Beschwerdeführer, doch bereits in seiner Einsprache vom 5. November 1999 geltend gemacht, dass der Werkhof mit dem Feuerwehrstützpunkt ohne weiteres auf der bereits der ZöWA zugeteilten und ebenso geeigneten Parzelle Nr. 1944 errichtet werden könnte. Der Regierungsrat habe sich damit jedoch nicht auseinandergesetzt. Auch das Verwaltungsgericht habe sich über die Vorbringen hinweggesetzt; die Rüge der unvollständigen Sachverhaltsabklärungen habe es mit dem dürftigen Hinweis auf die Wünschbarkeit der Konzentration der öffentlichen Nutzung auf einem Areal verworfen. Eine solche Argumentation genüge aber für die angeordnete Eigentumsbeschränkung nicht. Indem auch das Verwaltungsgericht keine entsprechenden Feststellungen und Abklärungen getroffen habe, sei der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Schliesslich habe das Verwaltungsgericht in willkürlicher Weise festgestellt, dass die für Neubauten nutzbare Fläche des Schlachthausareals lediglich 7'000 m² statt 8'500 m² betrage. b) Wie das Verwaltungsgericht in der Vernehmlassung im vorliegenden Verfahren einräumte, ist die vom Beschwerdeführer als nicht schlüssig beanstandete Erwägung 7 des angefochtenen Urteils ungenau formuliert. So sei versehentlich als einzige, auch vom Beschwerdeführer befürwortete Alternative das Schlachthausareal statt das Gebiet Nau genannt worden, das sowohl das Schlachthausareal als auch die Parzelle Nr. 1944 und die Parzelle des Beschwerdeführers umfasse. Allerdings erwog das Verwaltungsgericht in der gleichen Erwägung, dass auch die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1944 zur Verfügung stehe, deren überbaubare Fläche von 5'800 m² indessen allein nicht für die Erstellung der Mehrzweckhalle und des Werkhofes mit veranschlagten Grundflächen von 4'000 m² bzw. von 6'000 m² im gleichen Areal ausreiche. Es ist damit offensichtlich, dass sich das Gericht darüber bewusst war, dass das Schlachthausareal nicht mit der Parzelle Nr. 1944 identisch ist, und dass es eine alternative Lösung unter Beanspruchung dieser Parzelle zusätzlich zum Schlachthausareal geprüft hat. Das Verwaltungsgericht legte ferner dar, dass eine Verteilung der zur Diskussion stehenden Anlagen auf die Parzelle Nr. 1944 und das Schlachthausareal gegenüber ihrer konzentrierten Anordnung auf dem Areal Nr. 16 (Nau) gewichtige Nachteile hätte: Mit einer solchen Lösung könnten Synergien nicht oder weniger genutzt werden und müssten gewisse öffentliche Anlagen auf dem Schlachthausareal angrenzend an Wohngebiete erstellt werden, was aus Lärmschutzgründen ungünstig sei. Das Verwaltungsgericht hat sich damit auch materiell mit den wesentlichen Einwänden des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb es eine Verteilung der beiden geplanten Werke nicht als zweckmässig erachtete. Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang eine Verletzung der Begründungspflicht durch das Verwaltungsgericht rügen will, erweist sich die Beschwerde damit ohne weiteres als unbegründet (vgl. dazu BGE 124 II 146 E. 2a; 124 V 180 E. 1a ; 121 I 54 E. 2c, je mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer legt sodann nicht substantiiert dar und es ist auch nicht ersichtlich, welche Feststellungen und Abklärungen das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang zusätzlich hätte vornehmen sollen. Die Rüge

der Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. dazu BGE 126 I 15 E. 2a/aa ; 124 I 49 E. 3a, 208 E. 4a, 241 E. 2; 124 V 180 E. 1a mit Hinweisen) erweist sich damit auch in dieser Hinsicht als unbegründet, soweit darauf angesichts der Begründungsanforderungen an eine staatsrechtliche Beschwerde (Erwägung 1d vorne) überhaupt eingetreten werden kann. Schliesslich anerkennt der Beschwerdeführer, dass eine konzentrierte Erstellung der Mehrzweckhalle und des Werkhofs auch auf dem Schlachthausareal allein nicht möglich ist, und zwar selbst dann nicht, wenn von einer überbaubaren Fläche dieses Areals von 8'500 m² ausgegangen würde. Es kann deshalb vorliegend offen bleiben, wie es sich mit der Rüge verhält, das Verwaltungsgericht habe in willkürlicher Weise festgestellt, dass vom Schlachthausareal nur eine Fläche von 7'000 m² für Neubauten genutzt werden könne.

E. 5

a) Es ist weiter zu prüfen, ob die vom Verwaltungsgericht für die Umzonung der Parzelle des Beschwerdeführers angeführten Gründe die damit verbundene Eigentumsbeschränkung zu rechtfertigen vermögen. Nach dem in vorstehender Erwägung 3 Ausgeführten ist dabei auch das öffentliche Interesse an der Sicherung von geeignetem Land für die dem Bedarf entsprechende, künftige Realisierung von Sport- und Freizeitanlagen zu berücksichtigen. b) Das Verwaltungsgericht erwog, die Verteilung der zur Diskussion stehenden Anlagen auf das heute in der Kernübergangszone KU3 (Wohn- und Geschäftszone) gelegene Schlachthausareal und die Parzelle Nr. 1944 hätte gegenüber einer konzentrierten Realisierung der Anlagen auf dem Areal Nr. 16 den Nachteil, dass gewisse Synergien (z.B. betreffend Parkplätze, Zufahrt, Unterhalt, Einfriedung, Einhaltung nachbarrechtlicher Bestimmungen) nicht oder weniger genutzt werden könnten. Ausserdem müssten die Werke auf dem Schlachthausareal angrenzend an bestehende Wohngebiete erstellt werden und wäre damit zu rechnen, dass auch auf dem Steinerareal (Parzelle des Beschwerdeführers), das bereits an die Eishalle und ein Fussballfeld grenze, früher oder später Wohnbauten entstehen würden. Auf beiden Arealen wären dann öffentliche Werke mit Wohnbauten vermischt oder zumindest in engem Kontakt, was wegen der von den öffentlichen Anlagen ausgehenden Emissionen ungünstige Auswirkungen auf die Wohngebiete hätte. Es bestünden demnach sachliche und gewichtige Gründe dafür, alle öffentlichen Anlagen konzentriert in Nachbarschaft zur bereits bestehenden Eishalle und zum Fussballfeld zu errichten, wofür flächenmässig nur das Gebiet der Parzelle Nr. 1944, erweitert um die Parzelle des Beschwerdeführers in Frage komme. Mit dem zur Diskussion stehenden Bau weiterer Sportanlagen neben den genannten Sporteinrichtungen und der Schaffung einer Verbindung zum nahen Schwimmbad und zum Fussballplatz "Nau" könnten zudem weitere Synergien, z.B. hinsichtlich Garderoben, Duschen, Materialräumen, Wartung etc. , genutzt werden. Diesen öffentlichen Interessen stünden im Wesentlichen die Interessen des Beschwerdeführers gegenüber, die bisherige, geringe Nutzung der Baurechtsparzelle weiterzuführen bzw. , falls er Eigentümer der baurechtsbelasteten Parzelle Nr. 1530 würde, das Grundstück mit einer Wohnüberbauung zu nutzen. Das öffentliche Interesse an der Umzonung überwiege diese insgesamt als gering einzustufenden privaten Interessen an der Beibehaltung der Zonenordnung. c) Was der Beschwerdeführer gegen die Berücksichtigung und Gewichtung der vom Verwaltungsgericht angeführten Interessen vorbringt, ist nicht stichhaltig. Die vom Verwaltungsgericht für die konzentrierte Realisierung der zur Diskussion stehenden öffentlichen Werke und Anlagen auf dem Areal Nr. 16 angeführten Gründe stehen in Übereinstimmung mit wichtigen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). So entspricht die Nutzung von Synergien hinsichtlich Erschliessungsanlagen, Garderoben, Materialräumen usw. dem Gebot der haushälterischen

Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG , Art. 75 Abs. 1 BV). Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist nicht ersichtlich, weshalb der Umstand, dass der Werkhof im Gegensatz zu den anderen zur Diskussion stehenden öffentlichen Werken nicht für ein breites Publikum zugänglich sein soll, einer Nutzung von Synergien bei entsprechender Konzipierung der Anlagen entgegenstehen soll. Sodann steht die auf dem Areal Nr. 16 unter Einbezug der Parzelle des Beschwerdeführers angestrebte Konzentration von öffentlichen Werken unter Vermeidung einer Vermischung mit Wohnnutzungen im Einklang mit dem Ziel, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten, in ihrer Ausdehnung zu begrenzen und insbesondere, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG); für öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. c RPG). Es ist nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht davon ausging, von Anlagen wie einer Eissporthalle, von Sportplätzen, einem Werkhof oder einer Mehrzweckhalle, die zum Teil für ein zahlreiches Publikum bestimmt sind, seien Lärmimmissionen zu erwarten, die es als geboten erscheinen lassen, eine unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbauten zu vermeiden und sie konzentriert auf einem arrondierten Areal zusammenzufassen (vgl. dazu z.B. BGE 120 Ib 456 E. 4d und e). Der Regierungsrat weist zudem zu Recht darauf hin, dass sich das Schlachthausareal besser für eine Wohnüberbauung eigne als die Parzelle des Beschwerdeführers, da es von einer wesentlichen Lärmquelle, der Bahnlinie, weiter entfernt liege als jene und die bestehende Überbauung des Schlachthausareals lärm mindernd wirke. Der genügend ausgewiesene Landbedarf für die zur Diskussion stehenden Anlagen sowie die Notwendigkeit des Einbezugs der Parzelle des Beschwerdeführers zur Verwirklichung einer den Raumplanungsgrundsätzen entsprechenden, zweckmässigen Planung führt zu einem eindeutigen Überwiegen der öffentlichen Interessen an der umstrittenen Planungsmassnahme gegenüber den privaten Interessen des Beschwerdeführers. Diese sind auf eine möglichst gewinnbringende Verwertung seines Landes gerichtet und damit vorwiegend finanzieller Natur. Interessen dieser Art vermögen, wie die bundesgerichtliche Rechtsprechung wiederholt festgestellt hat, im Regelfall die öffentlichen Interessen an einer den Raumplanungsgrundsätzen entsprechenden Planung nicht zu überwiegen (BGE 114 Ia 364 E. 4 S. 369; 105 Ia 223 E. 3d S. 236; 104 Ia 120 E. 3 S. 128/130 f.). An dieser Sach- und Rechtslage würde es vorliegend auch nichts ändern, wenn der Beschwerdeführer im heutigen Zeitpunkt Eigentümer der baurechtsbelasteten Parzelle Nr. 1530 und nicht bloss Eigentümer der darauf lastenden Baurechtsparzelle wäre. Es kann demnach offen bleiben, wie es sich mit der Rüge verhält, das Verwaltungsgericht habe gegen das Gebot von Treu und Glauben verstossen, indem es in der Interessenabwägung berücksichtigt habe, dass der Beschwerdeführer bis heute bloss Baurechtsnehmer der belasteten Parzelle sei und dass es als fraglich erscheine, ob er jemals Eigentümer der Parzelle sein und darauf eine Wohnüberbauung errichten werde.

E. 6

Zusammenfassend erweist sich die staatsrechtliche Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat der Beschwerdeführer die bundesgerichtlichen Kosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Ferner ist er zu verpflichten, die durch einen Anwalt vertretene Gemeinde

Laufen für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

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