

BGer 1P.733/2003 vom 29. Januar 2004

Bundesgericht, 2004-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.733_2003

FR: TF 1P.733/2003 du 29 janvier 2004

IT: TF 1P.733/2003 del 29 gennaio 2004

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid, der sich auf kantonales Recht stützt und gegen den im Bund nur die staatsrechtliche Beschwerde offen steht (Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 in Verbindung mit Art. 84 Abs. 2 OG ; Art. 34 Abs. 1 und 3 RPG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle GB Seltisberg Nr. 338, welcher die Baulandeigenschaft abgesprochen wurde. Er ist durch den Entscheid des Kantonsgerichtes in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen (Art. 88 OG) und macht die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend (Art. 84 Abs. 1 lit. a OG). Infolgedessen ist er zur Beschwerdeführung ans Bundesgericht legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach - grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Die staatsrechtliche Beschwerde ist, von hier - entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, rein kassatorischer Natur (BGE 127 II 1 E. 2 S. 5, mit Hinweisen; grundlegend BGE 124 I 327 E. 4 S. 332 ff.). Soweit vorliegend mehr als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangt wird, kann auf die Eingabe des Beschwerdeführers nicht eingetreten werden.

E. 2

Der Beschwerdeführer rügt in erster Linie, die Auslegung des Zonenreglementes, wie sie das Kantonsgericht vorgenommen hat, führe zu einer unzulässigen Einschränkung der Eigentumsfreiheit. Eine Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV ; BGE 125 II 129 E. 8 S. 141 mit Hinweis). Wiegt ein Grundrechtseingriff schwer, ist eine klare und eindeutige formell-gesetzliche Grundlage erforderlich (Art. 36 Abs. 1 BV ; BGE 126 I 112 E. 3c S. 116 mit Hinweisen, 213 E. 3a S. 218; 124 II 538 E. 2a S. 540; 119 Ia 362 E. 3a S. 366); wiegt er weniger schwer, gilt das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage als erfüllt, wenn sich der angefochtene Entscheid ohne Willkür auf die von ihm angeführte Norm stützen lässt (BGE 124 II 538 E. 2 S. 540 f. mit Hinweisen). In jedem Fall frei prüft das Bundesgericht das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und die Verhältnismässigkeit (BGE 126 I 219 E. 2c S.222 ; 121 I 117 E. 3c S. 121). Doch auferlegt es sich Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken als das Bundesgericht, und soweit sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen (BGE 122 I

168 E. 2c S. 173; 119 Ia 348 E. 2a S. 353; 118 Ia 394 E. 2b S.397; 117 Ia 430 E. 4a S. 431 f.). Da sich - wie nachfolgend zu zeigen ist - auch bei freier Prüfung erweist, dass die gesetzliche Grundlage für die Verweigerung der Baubewilligung gegeben war, kann die Frage offen gelassen werden, ob im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kein schwerer Eingriff in die Eigentümerbefugnisse gegeben ist und deswegen allenfalls nur eine beschränkte Prüfung vorgenommen werden dürfte (ZBI 91/1990 354 E. 3b S. 356 mit Hinweis).

E. 3.1

Gestützt auf Art. 14 ff. RPG und § 18 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (RBG; SGS 400) ist die Gemeinde Seltisberg zum Erlass von Nutzungsplänen und insbesondere zur Ausscheidung von Bau- und Nichtbaugebieten (Art. 14 Abs. 2 RPG , § 19 RBG; BGE 122 II 326 E. 4a; 113 Ia 444 E. 4a) verpflichtet. Die Kompetenz der Gemeinde, die sachgerechten Zonenausscheidungen vorzunehmen, wird denn auch nicht bestritten. Offen ist indes die Frage, ob die Parzelle des Beschwerdeführers in der Bauzone liegt - und damit überbaubar ist - oder nicht.

E. 3.2

Gemäss Zonenplan "Siedlung" der Gemeinde Seltisberg (erstmalige Genehmigung am 1. Februar 1972; Stand der Nachführung RRB Nr. 1863 vom 12. Oktober 1999) liegt das Grundstück des Beschwerdeführers im Baugebiet 2. Etappe. Art. 5 Ziff. 3.3 des Zonenreglementes Siedlung vom 27. Oktober 1989 (ZR) sieht das Baugebiet zweiter Etappe für die spätere bauliche Nutzung vor. Es bleibt bis zur allfälligen Umwandlung in Baugebiet erster Etappe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Hochbaumassnahmen sind ausgeschlossen. Sodann legt Ziff. 3.4 der zitierten Bestimmung fest, dass die Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe zur Voraussetzung hat, dass sie in Einklang steht mit einer bevölkerungsmässig und finanziell sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und dass sie für die Umwelt tragbar ist. Die Umwandlung richtet sich nach den Verfahrensvorschriften für die Ortsplanung. Aus dem Wortlaut der zitierten Vorschriften wird deutlich, dass die Bauzone 2. Etappe nicht zur baulichen Nutzung freigegeben ist, mithin nicht Teil der Bauzone im Sinn von Art. 15 lit. b RPG ist. Erst wenn die Reserven des Baugebietes 1. Etappe erschöpft sind, ist - im Rahmen eines ordentlichen Planungsverfahrens - über die zukünftige Nutzung der Gebiete in der 2. Etappe zu befinden. Dafür spricht auch der genehmigende Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 1989, welcher sich ausdrücklich zur Baugebietsdimensionierung äussert. Demnach sollte das Baugebiet 1. Etappe das Land umfassen, das sich für die Überbauung eignete und weitgehend überbaut war oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden sollte, also die Bauzone gemäss Art. 15 RPG . In Bezug auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde ging der Regierungsrat 1989 davon aus, dass die damals vorhandenen Reserven im Baugebiet 1. Etappe Raum für die Erstellung von ca. 200 bis 220 zusätzlicher Wohnungen bieten würden. Unter Berücksichtigung des regionalen Bedarfs errechnete der Regierungsrat das Baugebiet 1. Etappe auch bei einem Planungshorizont von 20 Jahren für ausreichend dimensioniert bis ins Jahr 2009. Ausdrücklich wurde festgehalten: "Unter diesen Voraussetzungen entspricht das Baugebiet erster Etappe den Bestimmungen von Artikel 15 RPG." Demzufolge ist das Baugebiet 2. Etappe nicht als etappierte Bauzone im eigentlichen Sinn zu bezeichnen, deren gesamter Umfang (1. und 2. Etappe zusammen) im Laufe des Planungshorizontes von 15 Jahren für eine Überbauung benötigt und erschlossen wird (Art. 15 lit. b RPG ; zu solchen, hier nicht zur Diskussion

stehenden Etappierungen siehe etwa BGE 115 Ia 333 E. 6a S. 341). Bei der Bauzone 2. Etappe handelt es sich um eine Reservezone im Sinn von Art. 18 Abs. 2 RPG, über deren künftige Nutzung erst nach dem Planungshorizont im Rahmen einer nutzungsplanerischen Massnahme zu entscheiden ist. Dass Art. 18 RPG eine genügende gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung solcher Reservezonen bietet und dass die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft die Kompetenz zur Schaffung solcher Reservezonen haben, hat das Bundesgericht bereits im Urteil 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994, publ. in ZBl 97/1996 36 E. 4a/bb S. 41 festgestellt. Wenn das Kantonsgericht also zum Schluss kommt, die fragliche Etappierung stelle eine zulässige Baugebietsetappierung im Sinne einer Reservezone nach Art. 18 Abs. 2 RPG dar und die Parzelle des Beschwerdeführers liege in einer Nichtbauzone, so ist dies nicht zu beanstanden.

E. 4

Klar zu widersprechen ist dem Beschwerdeführer, wenn er dem Kantonsgericht eine Verletzung des Willkürverbotes und des Grundsatzes von Treu und Glauben vorwirft. Der Zonenplan ist unter Berücksichtigung der dazu erlassenen Bestimmungen des Zonenreglementes zu interpretieren. Aus der Gegenüberstellung von Art. 5 Ziff. 3.2 ZR und Art. 5 Ziff. 3.3 resp. Ziff. 3.4 ZR geht - wie bereits erwähnt - unmissverständlich hervor, dass es sich beim Baugebiet 2. Etappe nachgerade nicht um Bauland handelt, das zur Überbauung frei gegeben wäre. Entsprechend sind die vom Beschwerdeführer zitierten Entscheide im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Sowohl in BGE 112 Ia 155 ff. als auch in BGE 115 Ia 333 ff. war die eigentliche, auf Art. 15 RPG gestützte Bauzone etappiert worden, was als unzulässig erachtet wurde, weil Bauzonenland in seiner Gesamtheit für die bauliche Nutzung bereit zu halten ist (BGE 115 Ia 333 E. 6a S. 341). Demgegenüber umfasst in der Gemeinde Seltisberg nur das Gebiet erster Etappe die Bauzone gemäss Art. 15 RPG. Dem Kantonsgericht ist darin zuzustimmen, dass die zeitliche Fixierung auf das Jahr 2000 in Art. 5 Ziff. 3.2 ZR besser weggelassen worden wäre, da die Nutzungsplanung nicht exakt an Jahreszahlen gebunden werden kann, sondern vom Baulandbedarf und allfälligen geänderten Verhältnissen abhängt (siehe Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Planungshorizont umfasst zwar grundsätzlich 15 Jahre (vgl. Art. 15 lit. b RPG). Davon dürfte die Gemeindeversammlung Seltisberg ausgegangen sein, als sie die Bestimmungen zur Baugebietsetappierung am 12. Dezember 1985 ergänzt hat (siehe dazu den RRB Nr. 180 vom 17. Januar 1989 Ziff. A). Das ändert nichts daran, dass der Beschwerdeführer aus Art. 5 Ziff. 3.2 ZR keinen Anspruch auf Einzonung ableiten kann. Art. 5 Ziff. 3.4 verdeutlicht denn auch, dass die Umwandlung von Baugebiet zweiter in Baugebiet erster Etappe zur Voraussetzung hat, dass sie in Einklang steht mit einer bevölkerungsmässig und finanziell sinnvollen Entwicklung der Gemeinde und dass sie für die Umwelt tragbar sein muss. Überdies bedingt eine solche Umwandlung nutzungsplanerische Massnahmen. Selbst wenn - was der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend darzutun vermochte - in Seltisberg Baulandknappheit herrschen sollte, wäre über eine allfällige Vergrösserung der Bauzone unter eingehender Interessenabwägung im Nutzungsplanverfahren zu entscheiden.

E. 5

Die vorangehenden Erwägungen zeigen, dass es sich beim Baugebiet 2. Etappe um eine bundesrechtskonforme Reservezone im Sinn von Art. 18 Abs. 2 RPG handelt. Die kantonalen Instanzen haben dem Beschwerdeführer zu Recht die Baubewilligung verweigert. Die Rüge, das Kantonsgericht habe die derogatorische Kraft des Bundesrechts missachtet, erweist sich als offensichtlich unbegründet.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG).

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