

GR_GERICHTE R 2012 52 vom 22. Januar 2013

GR Gerichte, 2013-01-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2012 52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_52)

FR: GR_GERICHTE R 2012 52 du 22 janvier 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 52 del 22 gennaio 2013

Regeste

Änderung Grundordnung (Einleitung) | Planung

Erwägungen

E. 4

In ihrer Replik führte die Beschwerdeführerin noch aus, ihre Legitimation sei auf jeden Fall gegeben. Einerseits verhalte sich die Gemeinde widersprüchlich und treuwidrig, wenn sie im angefochtenen Entscheid ohne Eintretensvorbehalt ausdrücklich verfügt habe, dass ihr Einzonungsgesuch abgewiesen werde. Andererseits treffe es gar nicht zu, dass sie nicht immer noch Eigentümerin der drei Parzellen sei, da der Gemeinde vorliegend gar kein Enteignungsrecht zustehe, was im Parallelverfahren bezüglich Enteignung zur Diskussion stehe (R 12 92). Die Gemeinde könne aber das Eigentum gar nicht erworben haben, auch weil sie die gemäss Art. 26 Abs. 1 des kantonalen Enteignungsgesetzes (kEntG) vorgesehene und notwendige Zahlung nicht geleistet habe. Ob sie bzw. ihr Vater sich früher gegen die Zuteilung zur ZöBA gewährt hätten, spiele hier keine Rolle, da es um die Frage gehe, ob die Einleitung des verlangten Zonenplanänderungsverfahrens gerechtfertigt und ob seit 1968 bzw. 1978 eine Änderung der Verhältnisse eingetreten sei oder nicht. Der Hauptantrag vor Verwaltungsgericht laute auf Aufhebung des angefochtenen Abweisungsentscheides der Gemeinde und Einleitung des entsprechenden Zonenzuteilungsverfahrens, weshalb sehr wohl darauf einzutreten sei. Der Eventualantrag vor Verwaltungsgericht beschränke sich auf die Einleitung des Verfahrens bezüglich ihrer Parzelle Nr. 3591, der bei Abweisung des Hauptantrages zu behandeln sei. Sie habe in den Ziff. 17 – 32 ihrer Beschwerde im Detail dargelegt, dass der Bedarf an ZöBA in der Gemeinde seit 1978 stetig abgenommen habe, was für die Beurteilung ihrer Beschwerde von Relevanz sei. Auf jeden Fall lasse sich der Bedarf an einem weiteren Kindergarten problemlos auch an einem anderen Standort decken. Ihr Ferienhaus auf Parzelle 3591 werde seit Jahrzehnten so genutzt und gehöre seither zu einer ordentlichen Bauzone. Auf jeden Fall sei es bisher auch als zur Bauzone gehörend um Fr. 160'000.-- zu hoch geschätzt worden, wie sich aus dem Entscheid der Enteignungskommission VI vom 20. Juni/12. Juli 2012 ergebe. Steuerliche Vorteile habe sie bisher somit keine gehabt. Weder die angenommene Zweitwohnungsinitiative noch irgendwelche konkreten Gründe würden einer Einzonung von nur 2367 m² entgegenstehen, zumal die bereits vorhandene Bauzone ZöBA nur in eine andere Bauzone B umgewandelt werden solle. Schliesslich sei ein Neubau - wie die Gemeinde ausgeführt habe - tatsächlich rechtlich ausgeschlossen.

E. 5

In ihrer Duplik führte die Gemeinde noch aus, die Frage der Legitimation sei von Amtes wegen zu prüfen, da gemäss Art. 97 Abs. 2 KRG als Spezialbestimmung der

Eigentumsübergang bereits durch die Mitteilung an die Eigentümer aussergrundbuchlich erfolge. Gemäss BGE 114 Ia 340 und 88 I 295 könnten die Gemeinden abgesehen von der unzulässigen Sicherung von ausgedehnten Landflächen ihre Bedürfnisse an ZöBA für die nächsten 30 Jahre sichern. Auch wenn kein Kindergarten gebaut werden sollte, habe sie die Verwendung der vorliegenden ZöBA für verschiedene öffentliche Zwecke nicht nur aufgezeigt, sondern auch durch die langjährige entsprechende Nutzung nachgewiesen. Hingegen ergebe sich klar aus den beizuziehenden Enteignungsakten, dass die Beschwerdeführerin selber ihr Haus nur selten aufgesucht habe, nachdem am Augenschein der Garten sich in einem sehr schlechten Zustand befunden habe (allenfalls Stromverbrauchrechnung der letzten 10 Jahre einholen). Auch die steuerlichen Vorteile seien gegeben, nachdem der Landwert der Parzellen der Beschwerdeführerin bei 213.-- Fr./m² liege, während die Bauzone in der Umgebung zwischen 700.-- und 1'000.-- Fr./m² betrage. Allenfalls seien auch hier die amtlichen Schätzungen der benachbarten Grundstücke zu edieren.

E. 6

In einer weiteren Stellungnahme zur Duplik bemerkte die Beschwerdeführerin noch, dass die Gemeinde selber im Jahr 2002 eine ganze Serie von Grundstücken zum Verkauf angeboten habe, die sich bestens für die Nutzung einer ZöBA geeignet oder sich gar in einer solchen befunden hätten (2 Schulhäuser, 1 Feuerwehrmagazin, 1 Pfrundhaus, verschiedene unüberbaute Grundstücke deren vier inzwischen auch verkauft seien).

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist der Entscheid vom 8. Mai, mitgeteilt am 4. Juni 2012, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) auf den Zuteilungsantrag der Beschwerdeführerin (partielles Zonenplanverfahren; Umzonung einer ZöBA in Wohnzone B nicht eintrat (Ziff. 1; Hauptantrag) sowie das Gesuch auf Einleitung eines entsprechenden Zonenplanänderungsverfahrens namentlich bezüglich der Parzelle 3591 (bereits überbaut mit einem Ferienhaus) abwies (Ziff. 2; Eventualantrag). Beschwerdegegenstand bilden dabei die Fragen, ob die Beschwerdeführerin formell zur Stellung des Hauptantrags überhaupt legitimiert war und ob die materiellen Voraussetzungen für die Einleitung und Durchführung eines entsprechenden Zonenplanänderungsverfahrens – speziell in Bezug auf die Parzellen 3591, 3590 und 1039 (allesamt bisher im Eigentum der Beschwerdeführerin stehend und seit 1978 der ZöBA zugewiesen) – vorgelegen hätten, um die beantragte Umzonung nicht abzuweisen. 2. a) Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) kann ein Grundeigentümer unter gewissen Bedingungen einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung einer bestehenden Orts- und Nutzungsplanung erheben. Dies gilt namentlich dann, wenn die bisherige Planung schon älter ist und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung beträchtlich geändert haben (BGE 114 Ia 335, 120 Ia 227 = Pra 1996 Nr. 7; Urteile BGer 1C_202/2009 vom 12. Oktober 2009 E. 3.2, 1C_334/2011 vom 5. Januar 2012 E. 2, 2.1-2.5). Solche Ansprüche sind laut dieser Vorschrift durch den Gemeindevorstand zu behandeln und zu entscheiden. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass abgelehnte Ansprüche auf Überprüfung der geltenden Nutzungsordnung auf dem Beschwerdeweg dem Verwaltungsgericht zum Entscheid unterbreitet werden können. Falls ein Verfahren für eine Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung schon im Gange ist, können Ansprüche aus Art. 21 Abs. 2 RPG auch mit einer entsprechenden Planungsbeschwerde nach Art. 101 des

Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) geltend gemacht werden (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft 3, 2004/2005, zur KRG-Revision). Vorliegend hätte die Beschwerdeführerin folglich im Anschluss an die Genehmigung der letzten Zonenplanrevision im Jahre 2010/2011 an die Regierung gelangen können, mit dem Begehren, auch bezüglich der Parzellen 3591, 3590 und 1039 habe eine Planung (Prüfung der zumindest partiellen Umzonung von ZöBA in Wohnzone B) stattzufinden. b) Aus diesem Grund erteilt Art. 47 Abs. 2 KRG eben auch keinen Anspruch auf Umzonung, sondern bloss einen Anspruch auf Einleitung eines Verfahrens auf Änderung der Grundordnung. Eine eigene Vorschrift, wonach bei Nichtausübung des Enteignungsrechtes durch das jeweils zuständige Gemeinwesen innert bestimmter Frist ein Anspruch auf Umzonung einer ZöBA besteht, kennt das bündnerische Recht nicht (vgl. P. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 168). Aus der Tatsache, dass die Vorinstanz die ZöBA-Parzellen bis heute – also 34 Jahre nach ihrer Zuweisung zur ZöBA - noch nicht ihrer endgültigen Zweckbestimmung zugeführt hat, kann die Beschwerdeführerin ebenfalls nichts zu Gunsten einer allfälligen Umzonung herleiten, weil das Bundesgericht auch bereits entschieden hat, dass die Gemeindebehörden die zu planenden öffentlichen Bauten und Anlagen nach den Bedürfnissen einer weit längeren Zeitperiode als derjenigen von Art. 15 RPG (15 Jahre) bemessen können (vgl. Bundesgerichtsurteil vom 10. März 1995 in ZBl 97/1996 S. 116; sowie BGE 114 Ia 339 – 30 Jahre; VGU R 06 41). c) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass ein direkter Anspruch auf Zuteilung zu Bauland (Umzonung der ZöBA in die Wohnzone B) gestützt auf Art. 47 Abs. 2 KRG - gemäss Hauptantrag (Ziff. 1) – klarerweise zu verneinen ist und die Vorinstanz daher mit Fug - mangels eines entsprechenden Anspruchs der Beschwerdeführerin darauf - nicht darauf eingetreten ist. In dieser Beziehung ist die Beschwerde folgerichtig abzuweisen.

d) Was den Eventualantrag auf Einleitung eines Zonenplanrevisionsverfahrens – besonders auch im Hinblick auf die Umzonung der bereits überbauten Parzelle 3591 - betrifft (Antrag Ziff. 2), so kann eine solche Einleitung für die Abänderung der Grundordnung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (Kriterium der erheblich veränderten Verhältnisse) gegeben sein, die hier aber eindeutig nicht als erfüllt angesehen werden können. Ins Gewicht fällt dabei vorliegend im Besonderen, dass die fraglichen Parzellen 3591, 3590 und 1039 allesamt jahrzehntelang (seit 1978) unangefochten der ZöBA zugewiesen waren und sich die Beschwerdeführerin anlässlich der letzten Zonenplanrevision im Jahre 2010/2011 auch nicht mittels Planungsbeschwerde bei der Regierung nach Art. 101 KRG zur Wehr setzte. Der bis dahin über 30 Jahre lang gültige Planungsbestand wurde damit aber ausdrücklich noch einmal bestätigt und gefestigt, womit auch keine Veranlassung für eine erneute Überprüfung des öffentlichen Interesses am Beibehalt dieser ZöBA gegeben war. Die ursprünglich vorgenommene Güter- und Interessenabwägung für die Zuweisung der Parzellen 3591, 3590 und 1039 zur ZöBA und gegen eine private Nutzung derselben mit Ferien- und Wohnhäusern musste von der Vorinstanz deshalb auch nicht von Neuem erfolgen. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt stellte, die innere Begründung und Rechtfertigung für die Zuteilung ihrer Parzellen zur ZöBA sei im Laufe der Zeit weggefallen, was durch den Verkauf mehrerer weit besser geeigneter Grundstücke durch die Gemeinde belegt werden könne, verkennt sie, dass die drei genannten Parzellen 3591, 3590 und 1039 aufgrund ihrer topographischen Lage (Ebenerdigkeit der Bodenflächen), der guten Erschliessung und ihrer beträchtlichen Gesamtfläche von total 2367 m² doch von erheblichem öffentlichen Interesse sind und sich die Vorinstanz nicht

mit weit weniger geeigneten, nicht zusammenhängenden oder sonst unbrauchbaren – weil fern ab und nur erschwert zugänglich gelegenen – Restparzellen als ZöBA zufrieden geben muss. Die Beschwerde erweist sich demnach auch unter diesem Gesichtspunkt als sachlich unbegründet.

3. a) Der angefochtene Entscheid vom 8. Mai/4. Juni 2012 ist damit rechtsens, was zu seiner umfassenden Bestätigung (Ziff. 1 Nichteintreten auf Hauptantrag; Ziff. 2 Abweisung des Eventualantrags) und zur Abweisung der Beschwerde vom 20. Juni 2012 führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Der Beschwerdegegnerin steht nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 288.-- zusammen Fr. 1'788.-- gehen zulasten von Frau ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

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