

GR_GERICHTE R 2013 189 vom 27. März 2014

GR Gerichte, 2014-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_189

FR: GR_GERICHTE R 2013 189 du 27 mars 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 189 del 27 marzo 2014

Regeste

Neuzuteilung bei Güterzusammenlegung | Landwirtschaft

Erwägungen

E. 5

Am 23., mitgeteilt am 24. Juli 2013, entschied die Schätzungskommission der Gesamtmelioration B._____, die Neuzuteilung betreffend Parzelle 3332 und 3331 erfolge gemäss Planbeilage. Diese entspreche der Varia- nte 1, welche vom Ingenieur für die zweite Einsprachebehandlung vom 6. Juni 2013 ausgearbeitet worden sei. Die Gemeinde werde wie jeder private Grundeigentümer behandelt. Man habe mit der Neuzuteilung den Umschwung der alten Sennerei etwas er- weitert. Dabei handle es sich nicht um eine Mehrzuteilung aufgrund von Art. 26 MelG. Dafür erfolge kein zusätzlicher Landabzug. Vielmehr habe die Gemeinde private Parzellen erworben. Sowohl das durch sie erwor- bene wie auch das ihr neu zugeteilte Land liege ausserhalb der Bauzone. Dass der resultierende Anspruch angrenzend an die Gemeindeparzelle

- 4 - zugeteilt worden sei, sei naheliegend, umso mehr, als dadurch an einem anderen Ort eine landwirtschaftliche Verbesserung erzielt werden könne. Die Bonitierung sei bereits rechtskräftig. Aufgrund von Art. 23 MelG habe sich die Schätzungskommission bei der Bewertung nach Massgabe der im alten Bestand gegebenen Nutzungsmöglichkeiten zu richten. Zu berücksichtigen seien insbesondere die Ertragsfähigkeit, die Lage und die Beschaffenheit der Grundstücke. Gemäss Art. 24 MelG könne die Bewer- tung bei der Neuzuteilung nicht mehr angefochten werden. Allfällige ande- re Werte, zum Beispiel infolge späterer Zonenänderungen, seien proble- matisch. Für Landwirtschaftsland sollten keine übersetzten Preise bezahlt werden, ansonsten ein Missverhältnis zwischen Ertragswert und Kauf- preis entstände. Mit der Neuzuteilung sei jedem Grundeigentümer im Rahmen der üblichen Toleranzen sein Anspruch wieder zugeteilt worden. Aus dieser Sicht liessen sich bezüglich des abgetretenen Landes keine weiteren Forderungen begründen. Gemäss Art. 13 Abs. 2 MelG dürfte von der Auflage der Neuzuteilung bis zu deren Rechtskraft die Nutzungsordnung nicht geändert werden. Dies dauere noch einige Jahre. Die Gesamtmelioration umfasse Landwirtschaftsland. Sofern übriges Gemeindegebiet im Beizugsgebiet vorhanden sei, werde es im Meliorati- onsverfahren wie Landwirtschaftsland behandelt. Die Bauzone sei vom Verfahren ausgeschlossen. Die Parzellen 3331 und 3332 hätten im alten Bestand zu verschiedenen Zonen gehört. Sie seien also zonenmässig un- terschiedlichen Nutzungen zugeordnet. Die Perimetergrenze verlaufe deshalb quer durch die Parzellen der Bauzonenabgrenzung entlang. Eine Zuweisung eines ca. 6 m breiten Landstreifens im Süden an Parzelle 3332 schüfe also keine Kleinstlandwirtschaftsparzelle, sondern vergrös- serte eine bereits vorhandene Kleinstfläche. Dieser Streifen komme, so- weit dies für Parzelle 3332 von Relevanz sei,

nicht angrenzend an die Bauzone zu liegen. A._____ werde der Anspruch, der ihm aus dieser

- 5 - Umverteilung gegenüber dem Anspruch aus dem alten Bestand erwachse, an seiner südlichen Parzellengrenze ausgeglichen. Er erleide keine Minderzuteilung und erhalte sogar über eine Mehrzuteilung von 51 Punkten bzw. Fr. 306. Die von A._____ geforderten Auflagen betreffend Nutzungsbeschränkungen seien nicht Gegenstand der Melioration.

E. 6

Juni 2013, ausgearbeitet in Variante 2, anzuordnen. Der hier interessierende Teil von Parzelle 3331 liege im üG und werde landwirtschaftlich genutzt. Parzelle 3332 liege in der ZöBA und die alte Sennerei werde für verschiedene Ferien- und Freizeitzwecke genutzt. Der Betrieb habe wiederholt unzumutbare Immissionen hervorgerufen. Sein Land im üG sei gleich tief bewertet worden wie die in der Landwirtschaftszone befindliche Fläche. Deshalb habe er darauf vertrauen dürfen, dass seine Parzelle keine Änderung erführe. Die Vergrößerung von Parzelle 3332 verstosse gegen die Ziele und Vorschriften des MelG und sei daher nicht zulässig. Die Ziele seien in Art. 1 und Art. 12 Abs. 1 lit. MelG festgelegt. Es gehe um die rationelle Verwendung des Bodens, die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten oder zu steigern, seine Bewirtschaftung zu erleichtern oder ihn vor Verwüstung oder Zerstörung durch Naturereignisse zu schützen. Eine Güterzusammenlegung zur Entflechtung von Nutzungen sei nur dann statthaft, wenn sie im Rahmen einer Gesamtumlegung gemäss KRG erfolgte (Art. 12 Abs. 1 lit. b MelG). Das KRG von 2005 kenne die Gesamtumlegung aber nicht mehr. Dabei handle es sich um eine Melioration bzw. Güterzusammenlegung und eine Baulandumlegung mit dem Ziel, nebst der zweck-

- 6 - mässigen Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in den einzelnen Bereichen, also in der Landwirtschaftszone einerseits und im Baugebiet andererseits, eine möglichst hohe Übereinstimmung der subjektiven und objektiven Nutzungsinteressen am Boden herzustellen (Entflechtung) und dadurch die Verwirklichung der Nutzungsordnung zu beschleunigen. Das neue KRG habe die Gesamtumlegung abgeschafft. Im Umlegungsperimeter der Gesamtmelioration B._____ sei also das Landwirtschaftsgebiet inklusive üG; die Bauzone sei aber vom Verfahren ausgeschlossen. Hier gehe es also nicht um eine Gesamtumlegung. Die Anwendung von Art. 12 Abs. 1 lit. b MelG sei ausgeschlossen. Hier könnten nur landwirtschaftliche und nicht etwa raumplanerische oder ortsplanerische Zwecke verfolgt werden. Die angefochtene Neuzuteilung diene nur landwirtschaftsfremden Zwecken. Es solle der alten Sennerei mehr Umschwung zugeteilt werden, um Parkraum für 2-3 Autos zu schaffen, einen Grill sowie Tische, Bänke und dergleichen aufzustellen. Dies schliesse gerade eine landwirtschaftliche Nutzung dieses Bodens im Sinne von Art. 1 und 12 Abs. 1 lit. MelG aus oder beeinträchtige diese stark. Er würde befahren, möbliert oder sein Terrain würde verändert. Eine Bodenverbesserung würde dagegen nicht erreicht. Neuzuteilungen seien willkürlich, wenn damit ein dem Güterzusammenlegungsverfahren fremder Zweck verfolgt werde. Die alte Sennerei werde nicht landwirtschaftlich genutzt und der Wunsch der Gemeinde nach mehr Umschwung hätte nicht berücksichtigt werden dürfen. Der zugeschlagene Landstreifen werde der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Die als Kompensation angegebene landwirtschaftliche Verbesserung an einem anderen Ort sei nicht substantiiert. Diese sei auch nicht nachvollziehbar. Die alte Sennerei sei in der ZöBA nicht zonenkonform, weswegen kein öffentliches Interesse an einer Vergrößerung des Umschwungs dersel-

- 7 - ben bestehe. Für ihn bräuchte die Neuzuteilung grosse Nachteile. Würde der Umschwung auf der Südseite der alten Sennerei vergrössert, würden die Immissionen auf seiner Liegenschaft nochmals deutlich zunehmen (Lärm, Abfall). Stossend wäre, wenn die neu der Gemeinde zugeschlagene Fläche eingezont würde. Dann würde er um die Preisdifferenz zwischen Landwirtschaft- und Bauland geprellt. Eine Neuzuteilung gemäss Variante 2 verhilfe der alten Sennerei ebenfalls zu genügend Umschwung. Zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten seien nicht notwendig.

E. 7

Am 23. September 2013 beantragte die Schätzungskommission (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Die Gesamtumlegung gebe es schon seit 2005 nicht mehr. Die Gesamtmelioration B._____ beschränke sich denn auch auf das Landwirtschaftsgebiet. Hier gehe es nur um eine Melioration. Im MelG, Art. 28, gelte das Prinzip des vollen Realersatzes. Dieses könne aber nicht in dem Sinne absolut gelten, dass dem einzelnen Grundeigentümer nur Land zugeteilt werden dürfe, das in jeder Hinsicht genau dem Altbesitz entspreche. Sonst wären Meliorationen praktisch kaum durchführbar und auch sinnlos. Der Grundeigentümer müsse deshalb gewisse Unterschiede zwischen Alt- und Neubesitz in Kauf nehmen. Zudem gebe es keinen Anspruch auf eine Landzuteilung an einem bestimmten Ort. Das Beschwerdeverfahren bei Güterzusammenlegungen erfolge gemäss Art. 43 MelG und nach dem VRG. Die Kognition des Verwaltungsgerichtes sei gemäss Art. 51 VRG auf Rechtsverletzungen beschränkt. In Fragen der Zweckmässigkeit und Angemessenheit einer Neuzuteilung hätten die Meliorationsorgane einen breiten Ermessensspielraum, insbesondere dort, wo technische Probleme zu lösen seien, die sich aus den topographischen Gegebenheiten oder der Struktur des Zusammenlegungsgebietes oder der bisherigen Eigentumsverhältnisse ergäben. Ermessensüber-

- 8 - schreitung würde nur vorliegen, wenn ein angefochtener Entscheid auf einer unhaltbaren Würdigung der Umstände beruhe, sich mit sachlichen Gründen überhaupt nicht mehr rechtfertigen liesse und den Grundsätzen einer Zusammenlegung offensichtlich in schwerer Weise zuwiderliefe. Die Neuzuteilung für den Beschwerdeführer entspreche in optimaler Weise den Vorgaben des Meliorationsrechtes. Er habe sein landwirtschaftliches Land an gleicher Lage, mehrheitlich sogar am exakt gleichen Standort und in absolut gleicher Qualität zugeteilt erhalten und habe keine Minderzuteilung erfahren. Dasselbe gelte für die Neuzuteilung für die Gemeinde. Diese habe auf allen Bewirtschaftungsstufen zahlreiche Parzellen in die Gesamtumlegung eingebracht und habe daher einen Anspruch auf gleichartige und wertgleiche Zuteilung von Landwirtschaftsland. In Ober- und Unter-B._____ habe die Gemeinde zahlreiche Abweichungen vom Altbesitz erfahren. In verschiedenen Bereichen sei es zu einer Reduktion oder gar zu einem Verzicht auf die Zuteilung des Altbestandes gekommen, in anderen Bereichen hingegen zu einer Ausdehnung der bisherigen Bodenfläche. Die Gemeinde habe unter Beachtung des allgemeinen Abzuges eine den Grundsätzen des Realersatzes entsprechende Zuteilung erfahren. Dies sei nicht isoliert im Bereich von Parzelle 3332, sondern es sei die gesamte Neuzuteilung auf der betreffenden Bewirtschaftungsstufe, also in Ober- und Unter-B._____, zu betrachten. Die kleine Mehrzuteilung im Bereich von Parzelle 3332 sei durch eine entsprechende Minderzuteilung andernorts kompensiert worden, welche gleichermassen der betrieblichen Verbesserung des landwirtschaftlichen Nutzlandes gedient habe. Der Beschwerdeführer mache geltend, mit der Umschwungsvergrösserung für die alte Sennerei werde Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ihm gehe es im

Kern allerdings nicht darum, sondern um die Nutzung des Gebäudes der alten Sennerei als Begegnungsort mit Mas- senlagern. Diese liege in der ZöBA und nicht im Einzugsgebiet des Melio-

- 9 - rationsperimeters. Die Nutzung dieses Gebäudes und das Auftreten un- erwünschter Immissionen seien für das Meliorationsverfahren unbeacht- lich und sie habe sich nicht mit der Frage zu befassen, ob die bestehende Nutzung der alten Sennerei in der ZöBA zonenkonform sei. Bei Parzelle 3332 gehe es meliorationsrechtlich nur darum, dass 65 m² Land im Umle- gungssperimeter eine landwirtschaftliche Kleinstparzelle darstelle und die- se im Rahmen des Neuzuteilungsanspruches geringfügig vergrössert werde. Es sei nicht nachvollziehbar, was daran meliorationswidrig sein solle. Eine Verwendung des im üG gelegenen Umschwunges der alten Sennerei zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken wäre bereits aufgrund des Raumplanungsrechts nicht zulässig. Die Vergrösserung des Umschwun- ges der alten Sennerei diene nicht nur der Nutzung von Parzelle 3332, sondern ebenso einem gewissen Schutz des Nachbarn vor unerwünsch- ten Immissionen. Der Umlegungsperimeter umfasse auch das üG. Dieses werde im Melio- rationsverfahren gleich behandelt wie das Land in der Landwirtschaftszo- ne. Bauzonen seien aber vom Zusammenlegungsverfahren ausgeschlos- sen. Spekulative Überlegungen betreffend allfälliger Einzonung und Mehrwertabschöpfungen seien dem Meliorationsrecht fremd. Die Bewer- tung sei bereits erfolgt. Dabei werde kein Unterschied zwischen Landwirt- schaftszone und üG gemacht. Etwas anderes widerspräche den Grund- sätzen des Meliorationsrechtes. Die Bewertung sei vorliegend im Übrigen schon rechtskräftig erfolgt. Gegen eine allfällige Einzonung, welche im Verfahren der Ortsplanung zu geschehen hätte, stünden separate Rechtsmittel zur Verfügung. Das Eventualbegehren könnte vom Verwaltungsgericht nur gutgeheissen werden, wenn es zum Schluss käme, die Neuzuteilung gemäss Variante 1 sei sachlich nicht vertretbar und damit willkürlich. Dies sei nicht behaup- tet.

- 10 -

E. 8

Am 30. September 2013 beantragte auch die Gemeinde (Beschwerde- gegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Ihr gehe es darum, den Unterhalt der alten Sennerei über die eigene Par- zelle realisieren zu können und das angrenzende Grundstück vor jegli- chen Immissionen zu schützen. Diese werde als Massenlager und traditi- onelle Begegnungsstätte genutzt. Sie sanktioniere Verstösse gegen das Gesetz betreffend Immissionen. Als Zugang zum westlichen Sennereigebäude sei die beantragte Fläche wichtig, ansonsten für Renovationen und Unterhalt die Nachbarparzelle betreten werden müsse. Es sei nicht beabsichtigt, die Parzelle nicht land- wirtschaftlich zu nutzen. Sie habe Anspruch auf gleichartige und wertgleiche Zuteilung von Land- wirtschaftsland.

E. 9

Am 21. Oktober 2013 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest. Es fehlten verschiedene Akten (Wunschäusserung der Gemeinde). Es sei unbelegt, dass die Beschwerdegegnerin 2 bereits bei der Wunschäusse- rung die Vergrösserung von Parzelle 3332 verlangt habe. Spätestens seit 10. September 2012 habe die Beschwerdegegnerin 2 eine grosse Fläche zu ihrer Parzelle zugeschlagen erhalten wollen. Der Unterhalt der alten Sennerei könne bereits heute problemlos über die eigene Parzelle realisiert werden und auch der Zugang zum Gebäude über das eigene Land sei vollumfänglich gewährleistet. Die alte

Sennerei verfüge über einen Vorplatz im Westen und einen Streifen Land im Süden des Gebäudes. Eine landwirtschaftsfremde Nutzung dieses Landes könne nicht ausgeschlossen werden, würde es der Gemeinde zugeteilt.

- 11 -

E. 10

Am 19. November 2013 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. Dem Zeitpunkt und dem Inhalt der Wünschäusserung komme hier keine rechtliche Bedeutung zu. Im Einspracheentscheid sei nicht dem ursprünglichen Zuteilungswunsch der Gemeinde entsprochen worden. Hier gehe es um eine Fläche von 215 m² zusätzlich zugeteilten Landes. Zwar werde durch diese kleine Mehrzuteilung der Umschwung der alten Sennerei etwas vergrössert. Der Umschwung werde aber weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine zonenwidrige Nutzung des Umschwunges sei unzulässig und auch nicht zu befürchten. Zwar könne er in der geschlossenen Zeit zur Möblierung oder zum Abstellen von Fahrzeugen beansprucht werden. Dadurch dürfte aber die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Die Fläche bleibe der landwirtschaftlichen Nutzung voll erhalten. Im alten Bestand verlaufe die Grundstücksgrenze südlich der alten Sennerei 2 m parallel entlang der Dachtraufe. Ein Landstreifen von 2 m ab Dachtraufe sei für den Unterhalt und den Betrieb des Gebäudes ungenügend. Eine Mehrwertabschöpfung im Meliorationsverfahren habe keine gesetzliche Grundlage. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingetreten. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Entscheid Nr. 65-IV vom 23. Juli 2013 der Schätzungskommission der Gesamtmelioration B._____ (Beschwerdegegnerin 1) betreffend Neuzuteilung der Parzellen 3331 (im Ei-

- 12 - gentum des Beschwerdeführers) und 3332 (im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2) im Zuge der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegung. Strittig und zu klären ist dabei, ob die Beschwerdegegnerin 1 berechtigt war, einen Landstreifen von ca. 6 Meter Breite von der zonenrechtlich im übrigen Gemeindegebiet gelegenen Parzelle 3331 neu der in einer Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen gelegenen Parzelle 3332 zuzuweisen oder ob diese Geländearrondierung nicht rechters war. 2. a) Nach Art. 1 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG; BR 915.100) bezweckt das Meliorationsverfahren, die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten oder zu steigern, seine Bewirtschaftung zu erleichtern oder ihn vor Verwüstung oder Zerstörung durch Naturereignisse zu schützen. Zur Güterzusammenlegung wird in Art. 12 Abs. 1 lit. a MelG noch präzisierend bestimmt, dass diese der rationellen Verwendung des Bodens in der Land- und Forstwirtschaft diene (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 09 11 vom 27. August 2009 E.1, R 07 94 vom 20. Mai 2008 E.2a und R 06 111 vom 13. März 2007 E.3a; PVG 2002 Nr. 41 E.3, 1993 Nr. 47 E.2). Diese Grundsätze und Leitvorgaben gelten auch für die Beurteilung des vorliegenden Streitfalls über die Rechtmässigkeit der getroffenen Massnahme durch die Beschwerdegegnerin 2 als Planungsträgerin der Gesamtmelioration bzw. durch die diese Massnahme schützende Beschwerdegegnerin 1 als Einsprache- und somit Rechtsmittelinstanz in diesem Meliorationsverfahren (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1P.48/2007 vom 11. Juni 2007 E.4.2 und E.4.4 sowie 1C_392/2008 vom 17. März 2009 E.2.5). b) Der Beschwerdeführer macht unter anderem geltend, die Vergrösserung der Parzelle 3332 verstosse gegen die Ziele und Vorschriften des Meliorationsgesetzes und sei daher nicht zulässig. Die Ziele seien in Art. 1 und

- 13 - Art. 12 MelG festgelegt und mit dem Vorgehen der Vorinstanz unvereinbar. Die Beschwerdegegnerin 1 argumentiert demgegenüber unter anderem, die Beschwerdegegnerin 2 (Eigentümerin der Parzelle 3332; mit alter Sennerei bebaut und heute als Massenlager genutzt) werde wie jeder private Grundeigentümer behandelt. Man habe mit der Neuzuteilung lediglich den Hausumschwung bei der alten Sennerei etwas erweitert. Dabei handle es sich nicht um eine Mehrzuteilung im Sinne von Art. 26 MelG (Wertabzug für andere öffentliche Werke). Es erfolge dafür kein zusätzlicher Landabzug. Vielmehr habe die Gemeinde private Parzellen erworben. Sowohl das durch sie erworbene als auch das ihr neu zugeteilte Land liege ausserhalb der Bauzone. Es sei hier naheliegend, dass der resultierende Anspruch angrenzend an die Gemeindeparzelle zugeteilt worden sei, umso mehr, als dadurch an einem anderen Ort eine landwirtschaftliche Verbesserung erzielt werden könne. Die Gesamtmelioration umfasse Landwirtschaftsland. Sofern übriges Gemeindegebiet im Bezugsgebiet vorhanden sei, werde es im Meliorationsverfahren wie Landwirtschaftsland behandelt. Die Bauzone sei vom Verfahren ausgeschlossen. Eine Zuweisung eines ca. 6 m breiten Landstreifens im Süden an Parzelle 3332 schüfe also keine Kleinstlandwirtschaftsparzelle, sondern vergrösserte eine bereits vorhandene Kleinstfläche. Dieser Landstreifen komme, soweit dies für Parzelle 3332 von Relevanz sei, nicht angrenzend an die Bauzone zu liegen. Die Neuzuteilung für den Beschwerdeführer entspreche in optimaler Weise den Vorgaben des Meliorationsrechtes. Er habe sein landwirtschaftliches Land an gleicher Lage, mehrheitlich sogar am exakt gleichen Standort und in absolut gleicher Qualität zugeteilt erhalten und habe keine Minderzuteilung erfahren. Dasselbe gelte für die Neuzuteilung zu Gunsten der Gemeinde. Diese habe auf allen Bewirtschaftungsstufen zahlreiche Parzellen in die Gesamtumlegung eingebracht und habe daher einen Anspruch auf gleichartige und wertgleiche

- 14 - Zuteilung von Landwirtschaftsland. In Ober- und Unter-B._____ habe die Gemeinde zahlreiche Abweichungen vom Altbesitz erfahren. In verschiedenen Bereichen sei es zu einer Reduktion oder gar zu einem Verzicht auf die Zuteilung des Altbestandes gekommen, in anderen Bereichen hingegen zu einer Ausdehnung der bisherigen Bodenfläche. Die Gemeinde habe unter Beachtung des allgemeinen Abzuges eine den Grundsätzen des Realersatzes entsprechende Zuteilung erfahren. Es sei nicht isoliert bloss die Zuteilung im Bereich von Parzelle 3332, sondern die gesamte Neuzuteilung auf der betreffenden Bewirtschaftungsstufe (also in Ober- und Unter-B._____) zu betrachten. Die kleine Mehrzuteilung im Bereich von Parzelle 3332 sei durch eine entsprechende Minderzuteilung andersorts kompensiert worden, die gleichermassen der betrieblichen Verbesserung des landwirtschaftlichen Nutzlandes gedient habe. c) In Würdigung der soeben geschilderten und gegensätzlichen Standpunkte der Parteien gilt es vorliegend zunächst festzustellen, dass es im Gesamtkontext nicht um einen flächenmässig bedeutenden Landabtausch im Grenzbereich zwischen den betroffenen Parzellen 3331 und 3332 geht (vgl. beschwerdeführerische Beilagen 3 [Kopie Grundbuchplan vom 13. November 2003], 7 [Variante 1; Einspracheerledigung] und 8 [Variante 2; Einspracheerledigung] sowie beschwerdegegnerische Beilagen 1 [Plan: Alter Bestand Eigentum Gemeinde von September 2013] und 2 [Plan: Neuer Bestand Eigentum Gemeinde von September 2013]). Trotzdem ist für das Gericht klar, dass die Melioration gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a MelG einzig für land- und forstwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht und nicht auch für Zwecke der Planung und/oder der Landumlegung innerhalb der Bauzonen dient, worin sich sogar die Parteien einig sind. d) Aus der Sicht der Gemeinde bezweckt die angefochtene Neuzuteilung nun faktisch, den Unterhalt der alten Sennerei als Massenlager und tradi-

- 15 - tionelle Begegnungsstätte über die eigene Parzelle 3332 realisieren zu können. Als Zugang zum Sennereigebäude sei die beantragte Bodenfläche im Süden wichtig, andernfalls für Renovationen und für Unterhaltsarbeiten die Nachbarparzelle 3331 des Beschwerdeführers betreten werden müsste. Zudem sollte das angrenzende Grundstück einschliesslich Wohnhaus auf Parzelle 3331 im Nordosten vor Lärm- und Geruchsmissionen geschützt werden. Letzteres bestätigte auch noch die Beschwerdegegnerin 1, indem sie betonte, dass die Vergrösserung des Umschwunges der alten Sennerei nicht lediglich der Nutzung von Parzelle 3332, sondern ebenso einem gewissen Schutz des Nachbarn vor unerwünschten Immissionen diene. e) In Anbetracht dieser eindeutigen Nutzungsabsichten für die Zukunft sowie besonders auch der Tatsache, dass die Gemeindeparzelle 3332 einer speziellen Bauzone – nämlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) – angehört, liegt der Schluss für das Gericht nahe, dass hier mittels Melioration eine Geländearrondierung zu Gunsten der Gemeindeparzelle 3332 durchgeführt werden sollte. Entgegen der Argumentation der Beschwerdegegnerin 1 liegt der zur Parzelle 3332 zu schlagende Landstreifen angrenzend an die Bauzone (ZöBA). Die Arrondierung einer an der Bauzonengrenze gelegenen Parzelle zu landwirtschaftsfremden Zwecken – hier offensichtlich zwecks Unterhalts einer nichtlandwirtschaftlichen Baute und zum Schutz anderer vor nichtlandwirtschaftlichen Immissionen – ist aber von den Zielen der Meliorationsgesetzgebung (Art. 1 MelG) nicht gedeckt. Da nützt es auch nichts, wenn die Gemeinde und die Schätzungskommission anführen, diese Neuzuteilung sei andernorts bei Land der Gemeinde kompensiert worden; zumal nicht einmal ansatzweise gesagt wird, was damit gemeint ist. Es hilft auch nichts, dass die Neuzuteilung aus Sicht des Beschwerdeführers unproblematisch ist, da er als Ersatz für den Verlust eines Parzellenteils an die Gemeindeparzelle

- 16 - 3332 anderes Landwirtschaftsland zugeteilt erhält. Die Neuzuteilung eines Parzellenteils von der Parzelle 3331 an die Parzelle 3332 ist damit klarerweise nichtlandwirtschaftlich motiviert bzw. dient zweifelsfrei nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, so wie es die Meliorationsgesetzgebung ausdrücklich vorschreibt. Die beabsichtigte Geländearrondierung wäre allenfalls mit raumplanerischen Mitteln zu lösen, indem der zur Parzelle 3332 zu schlagende Landstreifen von Parzelle 3331 zunächst der Bauzone (ZöBA) zugewiesen würde. f) Zusammengefasst ergibt sich demnach, dass das gewählte Vorgehen der Beschwerdegegnerin 2 bzw. der zuständigen Planungsträgerin eine nicht zu rechtfertigende Verletzung von Art. 1 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 lit. a MelG darstellt, was zur Gutheissung der Beschwerde vom 22. August 2013 und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids Nr. 65-IV vom 23. Juli 2013 betreffend Neuzuteilung der Parzellen 3331 und 3332 führen muss. Die Beschwerdegegnerin 2 wird hiermit angewiesen, dem Beschwerdeführer seine bisherige Parzelle 3331 unverändert wiederum zuzuteilen; unter Vorbehalt der Berücksichtigung des allenfalls nach Art. 25 MelG allgemein gegenüber allen Meliorationsgenossen noch zulässigen Landabzugs für gemeinschaftliche Anlagen (zum Begriff "gemeinschaftliche Anlagen" vgl. insbesondere PVG 1998 Nr. 70). 3. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) vollumfänglich der das Verfahren verursachenden Planungsträgerin der angefochtenen Neuzuteilung – also der Beschwerdegegnerin 2 – aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin 1, welche lediglich als Einsprache- und somit Rechtsmittelinstanz fungierte, wird demgegenüber nicht kostenpflichtig. Aussergerichtlich steht dem obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer gestützt auf Art. 78 Abs. 1

- 17 - VRG eine angemessene Parteientschädigung zu, wobei hier auf die dazu eingereichte Honorarnote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 22. November 2013 über Fr. 3'446.-- (zzgl. MWST) abgestellt und diese unverändert übernommen werden kann; was zuzüglich Mehrwert- steuer gesamthaft eine Entschädigung von Fr. 3'721.70 ergibt (gegliedert in: Anwaltlicher Arbeitsaufwand 15.55 Std. à Fr. 220.--/Std. [Fr. 3'421.--] plus Spesen [Fr. 25.--] und 8 % MWST [Fr. 275.70]). Demnach erkennt das Gericht:

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