

# **OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 38 vom 26. Mai 1981**

OW Obergericht, 1981-05-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_2007\\_08\\_Nr\\_38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2007_08_Nr_38)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 38 du 26 mai 1981

IT: OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 38 del 26 maggio 1981

## **Regeste**

VVGE 2007/08 Nr. 38, S. 155: Art. 5 Abs. 3 BV; Art. 21 Abs. 2 RPG Wird ein Grundstück bei der Zonenplanung versehentlich der Landwirtschaftszone zugewiesen, so sind sofort die gegebenen Rechtsmittel zu ergreifen. Nur ausnahmsweise ist ein

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Der Gemeinderat Giswil sei anzuweisen, den Zonenplan dementsprechend zu korrigieren.

### **E. 4**

Eventualiter sei die Restparzelle X, GB Giswil, und die neu gebildete Parzelle Y, GB Giswil, gemäss dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom 30.11.2004 der Dorfzone zuzuweisen." Aus den Erwägungen: 4.a) Nach ständiger Rechtsprechung ist die Nichtigkeit eines Nutzungsplans nur anzunehmen, wenn der Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet ist (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C\_284/2007 vom 15. April 2008, Erw. 5 mit Hinweis). Fehlerhafte Verwaltungsakte sind demnach in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, und sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Als Nichtigkeitsgründe fallen dabei hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler sowie die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde in Betracht; dagegen haben inhaltliche Mängel nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit der Verfügung zur Folge (zum Ganzen vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.42/2002 vom 15. Januar 2003, Erw. 2.1.4 mit weiteren Hinweisen; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2006, N. 955 ff. mit weiteren Hinweisen). b) Grund der Zonenplanrevision Giswil von 1992 war die Anpassung der Ortsplanung Giswil an die Anforderungen gemäss RPG. Insbesondere sollten neu Landwirtschafts- und Schutzzonen ausgeschieden werden, welche in der bisherigen Ortsplanung von 1981 fehlten (vgl. Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Giswil vom 1. Dezember 1992). Bereits im alten Zonenplan Giswil von 1981 war die Parzelle Nr. X zeichnerisch in zwei Teilparzellen aufgeteilt, wobei die Aufteilung genau gleich verläuft wie in dem vom Einwohnergemeinderat Giswil dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegten Zonenplan Durnacheli, Schribersmatt, Rudenz, Diechtersmatt von 1992. Während jedoch im Zonenplan von 1981 beide Teile der Parzelle Nr. X der damaligen Dorfzone zugeteilt gewesen waren, wurde im neuen Zonenplan von 1992 lediglich der dem Ortskern zugewandte Teil der Dorfzone A zugewiesen. Der andere, graphisch bereits im Zonenplan von 1981 abgetrennte Teil der Parzelle Nr. X wurde hingegen der neu geschaffenen Landwirtschaftszone zugeteilt. Diese unterschiedliche Zuteilung ist klar ersichtlich. c) Aus dem Prüfungsbericht des Baudepartements Obwalden vom 16. November 1993 geht hervor,

dass am 7. November 1990 eine allgemeine Orientierung der Bevölkerung über die geplante Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung Giswil stattfand und anschliessend während rund eines Monats eine informelle Auflage durchgeführt worden ist. Vom 11. Mai bis 3. Juni 1992 wurden die neuen Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement öffentlich aufgelegt (vgl. die Publikation im Amtsblatt Nr. 19 vom 7. Mai 1992). Dieses Vorgehen entspricht der damals geltenden gesetzlichen Ordnung (vgl. Art. 12 Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 18. April 1972 [aVV zum BauG; LB XIII, 364 und XIX, 53]). Insbesondere bestand gemäss dem geltenden Obwaldner Baurecht keine Pflicht, sämtliche Eigentümer im Planungsgebiet persönlich über eine bevorstehende Änderung zu informieren. Ein Anspruch des vom Planerlass bzw. von der Planänderung betroffenen Grundeigentümers auf persönliche Benachrichtigung ergibt sich ferner weder aus Art. 33 RPG noch aus Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101; vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 15 zu Art. 33; Markus Joos, Kommentar Raumplanungsgesetz, Zürich 2002, 242; Notker Dillier, Der Rechtsschutz im Bau- und Planungsrecht im allgemeinen und unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Obwalden, Sarnen 1994, 75). Zwar besteht aufgrund von Art. 33 RPG und Art. 29 BV bei Nutzungsplänen ein individueller Gehörsanspruch der betroffenen Grundeigentümer, doch ist diesem mit einer öffentlichen Planaufgabe Genüge getan (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.209/2000 vom 28. Juni 2000, Erw. 2c mit weiteren Hinweisen). d) Gemäss eigener Aussage haben die Beschwerdeführer erst im Verlauf des Jahres 2000 von der entsprechenden Zuteilung eines Teils ihrer damaligen Parzelle Nr. X in die Landwirtschaftszone erfahren. Grundsätzlich hätten die Beschwerdeführer jedoch schon anlässlich der allgemeinen Orientierung der Bevölkerung sowie während der nachfolgenden informellen Auflage die Möglichkeit gehabt, den neuen Zonenplan Durnacheli, Schribersmatt, Rudenz, Diechtersmatt einzusehen, und sich zur Zuteilung eines Teils ihrer damaligen Parzelle Nr. X in die Landwirtschaftszone zu äussern. Eine weitere Gelegenheit zur Einsichtnahme (und eine entsprechende Einsprachemöglichkeit) hätte sich für die Beschwerdeführer zudem während der Publikation der Zonenplanrevision 1992 ergeben, welche im Amtsblatt Nr. 19 vom 7. Mai 1992 bekannt gemacht worden ist. Die Sorgfaltspflicht allfälliger Einspracheberechtigter erfordert nämlich, dass diese sich aufgrund der Publikation von den möglichen Auswirkungen des revidierten Zonenplans rechtzeitig ins Bild setzen und gegebenenfalls den Rechtsweg beschreiten. An diese Sorgfaltspflicht sind strenge Anforderungen zu stellen, würde eine large Handhabung doch zu einer unerträglichen Rechtsunsicherheit führen (zum Ganzen vgl. VVGE 1981/82, Nr. 43, 76 ff., Erw. 3 mit Hinweisen). e) Sowohl die Einwohnergemeindeversammlung Giswil als auch der Regierungsrat des Kantons Obwalden beschlossen bzw. genehmigten den Zonenplan Durnacheli, Schribersmatt, Rudenz, Diechtersmatt in dieser Form mit Beschluss vom 1. Dezember 1992 bzw. 16. November 1993. Der Regierungsratsbeschluss vom 16. November 1993 wurde im Amtsblatt Nr. 47 vom 25. November 1993 veröffentlicht und trat sofort in Kraft. Dadurch wurde der genehmigte Zonenplan und die Zuteilung eines Teils der damaligen Parzelle Nr. X in die Landwirtschaftszone allgemeinverbindlich (vgl. Art. 15 aVV zum BauG). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer und der Einwohnergemeinde Giswil war die im Zonenplan Durnacheli, Schribersmatt, Rudenz, Diechtersmatt getätigte Zuteilung eines Teils der damaligen Parzelle Nr. X in die Landwirtschaftszone dabei auch tatsächlich beschlossen worden. Denn sowohl nach der aktuellen (vgl. Art. 4 und 7 BauG und Art. 8 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 [BauV; GDB 710.11]) als auch nach der

damals anwendbaren alten Baurechtsgesetzgebung (Art. 20 Abs. 2 und Art. 26 des Baugesetzes vom 4. Juni 1972 [aBauG; LB XIII, 347] und Art. 13 und 15 aVV zum BauG) bedarf es beim Erlass bzw. der Genehmigung einer Zonenplanänderung nicht der Zustimmung zu jeder einzelnen Änderung. Vielmehr erfordert es lediglich die Zustimmung zum entsprechenden Zonenplan bzw. zur entsprechenden Ortsplanung als Ganzes. f) Ein mangelhaft eröffneter Verwaltungsakt kann von der betroffenen Partei gestützt auf das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) nicht beliebig lange in Frage gestellt werden (vgl. etwa Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 84, 284). Vielmehr hat sie die zu ihrer Verteidigung notwendigen Schritte ohne Verzug zu unternehmen, wenn sie von der Eröffnung auf irgendeinem Weg Kenntnis erhalten hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.659/2006 vom 22. Januar 2007, Erw. 2.1 mit weiteren Hinweisen). Auch wenn somit in der Tatsache, dass bezüglich der Beschlussfassung über die Zonenplanrevision 1992 die Parzelle Nr. X auf der entsprechenden Traktandenliste der Einwohnergemeindeversammlung vom 1. Dezember 1992 nicht aufgeführt ist, mit Blick auf die Grundsätze des Vertrauensschutzes und des rechtlichen Gehörs ein Mangel erblickt würde, hätten die Beschwerdeführer nach dem Gesagten die Obliegenheit gehabt, den ihrer Ansicht nach fehlerhaften Zonenplan nachträglich anzufechten. Anstatt jedoch ein entsprechendes nachträgliches Verfahren zu begehren, verlangten die Beschwerdeführer mit Schreiben des damaligen Bau- und Forstdepartements des Kantons Obwalden vom 7. Dezember 2000 lediglich eine Umzonung anlässlich der nächsten Zonenplanrevision. g) Es ist daher davon auszugehen, dass im Rahmen der Zonenplanrevision Giswil von 1992 ein Teil der damaligen Parzelle Nr. X rechtsgültig der Landwirtschaftszone zugeteilt worden ist. Die Darstellung der Parzelle Nr. X im Zonenplan von 1992 ist somit nicht wichtig, weswegen den Anträgen 2 und 3 der Beschwerde nicht stattgegeben werden kann. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob der damals der Landwirtschaftszone zugeteilte Teil der Parzelle Nr. X aufgrund der begehrten Zonenplanänderung wieder in die Bauzone zurückzuführen ist. ... (Es folgen Ausführungen über die Voraussetzungen zur Zulässigkeit einer geringfügigen Erweiterung des Baugebiets, und dass es sich bei der geplanten Änderung Nr. 6 im Zonenplan [Zuteilung der restlichen Parzelle Nr. X und der Parzelle Nr. Y von der Landwirtschafts- in die Dorfzone A] um eine solche geringfügige Änderung handelt [vgl. dazu auch VVGE 2007/08, Nr. 37, E. 3 f.]). 5.d) Die Nichtgenehmigung der Änderung Nr. 6 im Zonenplan (Zuteilung der Restparzelle Nr. X und der Parzelle Nr. Y) begründet der Regierungsrat sowohl im Beschluss vom 21. Februar 2006 als auch im angefochtenen Beschluss vom 6. Februar 2007 mit Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Die massgebenden Planungswerte (ES III) seien auf dem Grundstück Nr. X überschritten. Die Erweiterung der Dorfzone A sei nicht genehmigungsfähig, da das Land für die vorgesehene Überbauung nicht geeignet sei. ... (Das Verwaltungsgericht prüft diese Argumentation des Regierungsrates und folgt ihr nicht). g) Zusammenfassend steht somit fest, dass die vom Regierungsrat vorgebrachten raumplanerischen Interessen nicht gegen eine Zuteilung der Restparzelle Nr. X und der Parzelle Nr. Y in die Dorfzone A sprechen. Die von der Einwohnergemeinde Giswil am 30. November 2004 erlassene Änderung Nr. 6 im Zonenplan (Zuteilung der Restparzelle Nr. X und der Parzelle Nr. Y in die Dorfzone A) hätte somit genehmigt werden müssen. 6.a) Die Beschwerde ist daher insofern gutzuheissen, als Ziff. 2 Bst. c des Regierungsratsbeschlusses vom 6. Februar 2007 aufzuheben ist. Gemäss Art. 4 Bst. d BauG ist der Regierungsrat für die Genehmigung der Ortsplanungen im Sinne von Art. 26 RPG

zuständig. Die Sache ist daher zur Genehmigung der von der Einwohnergemeinde Giswil am 30. November 2004 erlassenen Änderung Nr. 6 im Zonenplan (Zuteilung der Restparzelle Nr. X und der Parzelle Nr. Y in die Dorfzone A) an den Regierungsrat zurückzuweisen. de|fr | it Schlagworte zonenplan landwirtschaftszone regierungsrat obwalden nichtigkeit beschwerdeführer kanton entscheid amtsblatt bundesgericht landwirtschaft lediger rahm geringfügigkeit eigentümer Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BV: Art.5 Art.29 BV: Art.29 RPG: Art.26 Art.33 LSV: Art.29 Weitere Urteile BGer 1A.42/2002 1P.659/2006 1C\_284/2007 1P.209/2000 VVGE 1981/82 Nr. 43 2007/08 Nr. 37 2007/08 Nr. 38

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