

# SO\_GERICHTE VWBES.2024.87 vom 6. November 2024

SO Obergericht, 2024-11-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.87\\_d20241106](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.87_d20241106)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.87 du 6 novembre 2024

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.87 del 6 novembre 2024

## Regeste

Gesamtrevision der Ortsplanung C.\_\_\_\_

## Erwägungen

### E. 1

Die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ legte die Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5. Juni 2020 bis zum 8. Juli 2020 erstmals öffentlich auf. Das Ziel der Revision bestand namentlich in der Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem wurde ein Bauinventar erarbeitet (vgl. zum Ganzen: Raumplanungsbericht; Anhang zum räumlichen Leitbild). Dagegen gingen bei der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ 92 Einsprachen ein.

### E. 1.1

Die Beschwerdeführer haben ihre Beschwerde frist- und formgerecht erhoben. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12 i.V.m. §5 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1).

### E. 1.2

Die Beschwerdeführer verfügen über Grundeigentum in [...], nicht aber über ein gemeinsames Grundstück. Dennoch machen sie ihre Rechte in der gleichen Beschwerdeschrift geltend. Es stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdeführer eine Streitgenossenschaft bilden und berechtigt sind, als solche aufzutreten. Die Verfahrensführung als Streitgenossenschaft ist im kantonalen Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11) nicht geregelt. § 58 VRG hält fest, soweit nichts anderes bestimmt sei, fänden auf das Verfahren vor den Verwaltungsgerichtsbehörden die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung sinngemäss Anwendung. Gemäss Art. 71 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) können mehrere Personen gemeinsam als Streitgenossen klagen, wenn die zu beurteilenden Rechte oder Pflichten auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. Jeder Streitgenosse muss dabei einen eigenen Anspruch haben und für sich allein beschwerdebefugt sein. Es ist somit vorab die Beschwerdebefugnis beider Beschwerdeführer je gesondert zu prüfen.

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; AS 700) gewährleistet das kantonale Recht gegen Entscheide betreffend die Raumplanung die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Sodann sieht Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) die Einheit des Verfahrens vor. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht

berechtigt ist, muss sich entsprechend am Verfahren vor sämtlichen kantonalen Instanzen als Partei beteiligen können. Die kantonalen Behörden dürfen somit die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde berechtigt, wer im vorinstanzlichen Verfahren als Partei teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat. Man spricht dabei von einer «formellen» Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Überdies hat die prozessführende Partei durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt zu sein (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung zu besitzen (lit. c.). Die vorgenannten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (BGE 141 II 50, E. 2.1). Dies sieht auch § 12 Abs. 1 VRG vor. Der Zugang an das kantonale Verwaltungsgericht deckt sich im Hinblick auf das Beschwerderecht mit der Regelung von Art. 89 Abs. 1 BGG, dies hat das Bundesgericht selbst jüngst im Entscheid 1C\_530/2022 vom 23. November 2023 in Erwägung 2.7 festgehalten.

### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführer 1 haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und sind vollumfänglich unterlegen. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Beschwerdeführer bei Vorliegen einer besonderen Beziehungsnähe die Überprüfung eines Bauvorhabens oder raumplanerischer Festlegungen im Lichte all jener Rechtsätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (vgl. BGE 141 II 50, E. 21 sowie Entscheid des Bundesgerichts 1C\_530/2022 vom 23. November 2023, E. 2.1.3). Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (vgl. dazu BGE 141 II 50 E. 2.1 sowie Entscheid des Bundesgerichts 1C\_530/2022 vom 23. November 2023, E. 2.1.3). Als gemeinsame Eigentümer einer Attikawohnung an der [...] in [...] und damit unmittelbare Anstösser der angefochtenen Wohnzone «W3-5a», sind die Beschwerdeführer 1 als besonders berührt anzusehen und haben ein schutzwürdiges Interesse. Ihre Legitimation ist damit grundsätzlich gegeben. Die Beschwerdeführer 1 lassen sich im vorliegenden Verfahren durch Rechtsanwalt Mathias Reinhart vertreten. Eine schriftliche Vollmacht wurde dem Verwaltungsgericht zu den Akten des Beschwerdeverfahrens gegeben. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 ist somit einzutreten.

### **E. 1.4**

Der Beschwerdeführer 2 hat ebenfalls am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und ist vollumfänglich unterlegen. Als Eigentümer einer Attikawohnung an der [...] in [...] und damit unmittelbarer Anstösser der angefochtenen Wohnzone «W3-5a» ist der Beschwerdeführer 2 als besonders berührt anzusehen und er hat ein schutzwürdiges Interesse. Seine Legitimation ist damit gegeben. Der Beschwerdeführer 2 lässt sich im vorliegenden Verfahren ebenfalls durch Rechtsanwalt Mathias Reinhart vertreten, die Vollmacht wurde zu den Akten gegeben. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist somit ebenfalls einzutreten.

2. Die Beschwerde richtet sich gemäss den Beschwerdeführern im Wesentlichen gegen die Aufzoning des Baugrundstücks Grundbuch C.\_\_\_\_ Nr. [...] neu in die Wohnzone «W3-5a», die anstelle der bisher gültigen Wohnzone mit zwei, teils drei Geschossen, neu drei bis fünf

Geschosse bzw. bis vier Geschosse plus Attika vorsehe. Die Beschwerdeführer rügen in formeller Hinsicht, die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung, BV, SR 101). Sowohl die Vorinstanz als auch die Planungsbehörde hätten kein konkretes Argument für die beanstandete Wohnzone «W3-5a» vorgebracht, was die Begründungspflicht als Ausfluss des rechtlichen Gehörs verletze und im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren wegen der gerichtlichen Zurückhaltung im Ermessen nicht geheilt werden könne. Die Vorinstanz habe den Beschwerdeführern zwar dahingehend Recht gegeben, als die Begründung sehr knapp erscheine, jedoch etwas süffisant auf Textstellen im Einspracheentscheid verwiesen, welche andere Einsprecher betroffen hätten, aber auch gelesen werden müssten. Allerdings äussere sich auch besagter Textteil («[ ]») nur allgemein zur Verdichtung, was im fraglichen Gebiet für jede Erhöhung der Bebauungsdichte gegenüber der geltenden Ordnung herangezogen werden könne. Es möge zwar insofern richtig sein, als sich die Argumentation gegen eine Verdichtung am Stadtrand in den jeweiligen Verfahren ähneln würde. Entscheidend sei jedoch, dass unbegründet geblieben sei, weshalb gerade die Zone «W3-5a» die massgebende Verdichtung sein solle. Die Begründungspflicht solle nicht nur sicherstellen, dass ein Entscheid nachvollziehbar und überprüfbar sei (Erhöhung der Akzeptanz) sondern sei eben auch Angriffsfläche, was vorliegend völlig fehle. Die Beschwerdeführer wüssten nicht, weshalb die Zone derart abgestuft bzw. variabel sei und welche Zweckmässigkeit damit verfolgt werde, obwohl dies für ihre Aussicht und letztlich den Wert ihrer Liegenschaften (Attikawohnungen) sehr wesentlich sei. Ohnehin seien variable Zonen eher unzulässig, weil die dereinstige Nutzungsintensität ziemlich offen bleibe, was vor allem gelte, wenn die Regelungsspanne und auch das von der Zone effektiv beschlagene Wohnquartier wie vorliegend doch recht gross sei, sodass die Zone eine weitere Planung zulasse, die weit mehr von Investoren als von der Planungsbehörde diktiert werden würde. Eine variable Zone stelle daher auch erhöhte, spezifische Anforderungen an die Begründungspflicht, denen die bislang vorliegenden Begründungen nicht genügen würden. Beschwerdeführer müssten nicht erraten können, was sie anfechten bzw. widerlegen müssen. Vielmehr sei es Sache der Planungsbehörde, allenfalls der Vorinstanz, konkrete Gründe für eine bestimmte Zonenwahl zu nennen. Zumal erschwerend hinzukomme, dass die Zone «W3-5a» neu sei und die Abstufung für die städtische Zonenplanung untypisch sei, als keine vergleichbaren Erfahrungswerte herangezogen werden könnten. Auch aus diesem Grund hätte es einer konkreten Begründung für die abgestufte bzw. variable Zone bedurft. Zusammengefasst würden sich die bisherige Begründung der Planungsbehörde und der Vorinstanz auf Verfahrensverweise und allgemeine Überlegungen zur Verdichtung im fraglichen Gebiet beschränken, konkrete Gründe, weshalb gerade die Zone «W3-5a» gewählt wurde, fehlten jedoch, weshalb die Begründungspflicht klar verletzt sei. Weil sich das angerufene Gericht bei der Ermessensausübung praxismässig Zurückhaltung auferlege, wenn es sich wie vorliegend um die Würdigung lokalen Planermessens handle, sei eine Heilung der verletzten Begründungspflicht vor angerufenem Gericht weder möglich noch statthaft. Zumal es sich um eine grundlegende Frage, nämlich jene der Zonen Zweckmässigkeit handle, auf die sich weder Planungsbehörde noch Vorinstanz bislang eingelassen hätten.

In materieller Hinsicht wird weiter gerügt, dass die vorgesehene Aufzonung nicht zweckmässig sei, als die Wohnzone «W3-5a» am Stadtrand vor allem das raumplanerische Prinzip der Verdichtung von Innen nach Aussen und den Landschafts- und Ortsbildschutz verletze. So wird unter anderem vorgebracht, die angefochtene Zone liege westlich und

nördlich an der Stadtgrenze, am äussersten Rand eines grossen Wohnquartiers und müsse folglich durch dieses, namentlich über vier verkehrsberuhigte Strassen, erschlossen werden. Auch öV-Anschlüsse würden an der peripheren Lage nichts ändern, weil erfahrungsgemäss der Individualverkehr vorherrsche, soweit keine verkehrsarme Überbauung vorgesehen werde, wofür die Zonierung keinen Anlass gebe. Die Ortsplanungsrevision sehe deutlich mehr als eine Verdopplung der aktuell zulässigen Nutzungsdichte vor, indem neu drei bis fünf Geschosse bzw. bis vier Vollgeschosse plus Attika möglich wären. Damit handle es sich bei der neuen Zone «W3-5a» um den stärksten Verdichtungsschwerpunkt in der aufgelegten Ortsplanungsrevision, weshalb von einer maximalen Verdichtung gesprochen werden dürfe. Gemäs § 18 PBG müssten Zonenpläne recht- und zweckmässig sein und übergeordneter Planung entsprechen. Zur Zweckmässigkeit gehöre insbesondere auch das raumplanerische Prinzip der Verdichtung von Innen nach Aussen. Die Vorinstanz gehe mit ihrer Argumentation, es liege keine eigentliche Übernutzung vor, fehl, weil ansonsten das Raumplanungsamt keine Erwägungen zu Kompensationsmöglichkeiten gemacht hätte, die Zweckmässigkeit der Zone «W3-5a» auf Grundstück GB C.\_\_\_\_ Nr. [...] als allfälliges Kompensationsmittel werde gerügt.

Weiter verletze die Zone «W3-5a» am Stadtrand den Landschafts -und Ortsbildschutz, welcher nach ständiger Praxis gewahrt werde, indem ein Ort zum Siedlungsrand hin abflache. Nun werde das pure Gegenteil geplant, indem der Stadtrand mit möglichen 5-geschossigen Bauten, wegen der Lärmproblematik dann höchstwahrscheinlich auch in geschlossener Bauweise, als veritable Festung gegenüber der angrenzenden Witschutzzone in Erscheinung treten würde.

3. Die Vorinstanz hat in ihrer ablehnenden Entscheid hinsichtlich der gerügten fehlenden rechtlichen Begründung festgehalten, es sei durchaus üblich, dass die Verwaltung Entscheide vorbereite. Eine rechtlich relevante Ermessensunterschreitung sei in der Ansicht der Mehrheit des Gremiums, sich ausreichend mit der Materie befasst haben zu können und auf eine Rückweisung des Geschäfts zu verzichten, nicht zu erblicken. Es liege keine Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführer vor. Allerdings wird seitens des Regierungsrates eingeräumt, dass die Begründung der Vorinstanz (sc. des Gemeinderates der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_) sehr knapp erscheine. Gleichzeitig verweist er auf zusätzliche Erwägungen bezüglich anderer Einsprecher und folgert, es sei den heutigen Beschwerdeführern durchaus zuzumuten gewesen, im Beschluss vom 15. Juni 2021 den gesamten Abschnitt «[...]» zu berücksichtigen. Hinzu komme, dass die Vorinstanz auf den Entscheid zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «[...]» (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juni 2019) sowie den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. August 2013 verweise. Es wäre zwar durchaus wünschenswert gewesen, wenn die Vorinstanz für ihre Begründung nicht zu grossen Teilen auf einen früheren Entscheid verweisen würde. In Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführer an diesem Verfahren teilgenommen hätten und die gleichen Rügen (eingehend) behandelt worden seien, sei keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu erblicken. Es würden sich im Wesentlichen die genau gleichen Fragen in Bezug auf Erschliessung, Lärm und Verdichtung stellen. Es sei den Beschwerdeführern also durchaus bekannt gewesen, weshalb die Vorinstanz ihre Einsprache abgelehnt habe und es sei ihnen auch durchaus möglich gewesen, den Entscheid sachgerecht anzufechten, wie ihre Beschwerdebegründung vom 8. Juli 2022 zeige.

Betreffend die Zonierung der Parzelle Grundstück Grundbuch C.\_\_\_\_ Nr. [...] hält die Vorinstanz unter anderem fest, diese liege am westlichen Rand des Siedlungsgebietes C.\_\_\_\_,

wobei anzuführen sei, dass ein grösseres Gebiet ■ die bisherige Wohnzone W3b im Gebiet ■ in die W3-5a überführt werden solle. Das Gebiet sei nicht abgelegen und nicht schlecht erschlossen, wie dies vielleicht bei anderen Gemeinden am äusseren Siedlungsrand der Fall wäre. In Gehdistanz befänden sich die Bahnhöfe [ ] und C.\_\_\_\_ [ ]. Zu Recht habe bereits die Vorinstanz die gute Erschliessung durch die Buslinien 5 und 7 erwähnt. Aus der angrenzenden Witschutzzone könnten die Beschwerdeführer nichts ableiten, insbesondere keine gestalterischen Anforderungen an den Stadtrand. Das Gebiet eigne sich zur Verdichtung und sei dafür auch hinlänglich erschlossen. Eine Vorgabe, wonach die innere Verdichtung primär in der Mitte der Gemeinde zu erfolgen hätte, könne jedenfalls im urbanen Raum kaum Geltung haben. Vielmehr könnte unter dem heutigen Primat der inneren Verdichtung die ursprünglich vorgesehene zweigeschossige Überbauung nicht mehr genehmigt werden.

## **E. 2**

Aufgrund der Einsprachen nahm der Gemeinderat der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 15. Juni 2021 Anpassungen der Nutzungsplanung und des Zonenreglements vor und wies die Einsprachen im Übrigen ab, soweit er darauf eintrat. Hiergegen gelangten 26 Einsprecher, darunter auch A.\_\_\_\_ sowie B.\_\_\_\_, mit Beschwerde an den Regierungsrat.

## **E. 3**

In der Folge wurde der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 15. Juni 2021, nun rechtsgenüchlich unterzeichnet, sämtlichen Einsprechern erneut eröffnet und es gingen sieben weitere Beschwerden, beim Regierungsrat ein. Die Beschwerdeverfahren wurden bis zum Entscheid des Gemeinderates C.\_\_\_\_ über die Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage sistiert.

## **E. 4**

Vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 fand die zweite öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Dagegen gingen 17 Einsprachen bei der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ ein.

### **E. 4.1**

Was die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs anbelangt, kann folgendes festgehalten werden: Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101) dient einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten (BGE 133 I 270 E. 3.1). Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Entsprechend muss der Entscheid kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 138 IV 81 E. 2.2; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3 mit Hinweisen). Vielmehr kann sich die Begründung auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1).

## **E. 4.2**

Der Gemeinderat C.\_\_\_\_ hat an seiner Sitzung vom 15. Juni 2021 die Einsprache der heutigen Beschwerdeführer (benannt als Einsprecher Nummer [...]) gegen die Aufzoning in der Tat mit knapper Begründung abgelehnt. Die Vorinstanz hat es jedoch als gegenüber den heutigen Beschwerdeführern zumutbar erachtet, den ganzen Abschnitt «[...]» zu berücksichtigen. Dieser Ansicht ist zuzustimmen, auch wenn zumindest ein entsprechender Verweis in der betreffenden Entscheidziffer des Gemeinderatsbeschlusses wünschenswert gewesen wäre. Die Einsprachebehandlungen wurden immerhin thematisch übersichtlich gegliedert, der Umfang des betreffenden Abschnitts «[...]» beträgt insgesamt knapp zwei A4-Seiten. Es erscheint daher geradezu unvermeidbar, dass ein Einsprecher aus diesem Text nicht nur die seine Einsprache betreffende Ziffer 3 sondern den ganzen Wortlaut zur Kenntnis nimmt, ist die Behandlung der einzelnen Einsprachen doch zwar mit fortlaufenden Randziffern abgetrennt, nicht aber mit benannten Untertiteln. Ein interessierter Leser dürfte wohl bereits in der Absicht, nichts verpassen zu wollen, und in Anbetracht des überschaubaren Umfangs ohnehin den gesamten Text dieses Abschnitts studieren. Ebenso ist der Vorinstanz zuzustimmen, soweit sie es als wünschenswert erachtet hätte, wenn der Gemeinderat C.\_\_\_\_ nicht zu grossen Teilen auf einen früheren Entscheid (sc.: Entscheid zum Teilzonen- und Gestaltungsplan «[...]», Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 2023, RRB 2023/58) sowie den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. August 2013 verwiesen hätte, schadet dies doch zweifellos der Lesbarkeit und damit der eigentlich gebotenen Transparenz gerade gegenüber Personen, die in dieser Materie Laien sind. Dennoch hat die Vorinstanz aus der Teilnahme der Beschwerdeführer an diesem früheren Verfahren und der Tatsache der dortigen eingehenden Behandlung der gleichgerichteten Rügen auf eine fehlende Verletzung des rechtlichen Gehörs geschlossen. Dem ist zuzustimmen. Auch wenn das Vorgehen nicht ideal gewesen sein mag, konnten die bereits damals anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer im Gesamtkontext jedenfalls davon ausgehen, dass dem Entscheid keine sachfremden Motive zugrundeliegen. Ebenso war es ihnen möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Dies ergeht sowohl aus der an die Vorinstanz gerichteten Beschwerdebeurteilung wie auch aus der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass der Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 2023 (RRB Nr. 2023/58) in Ziffer 2.12 Bezug auf den Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision vom 29. Mai 2020 nimmt, welcher im Rahmen der öffentlichen Auflage aufgelegt hatte. Wie nachfolgend noch näher aufzuzeigen sein wird, sind im fraglichen Bericht deutliche Aufschlüsse über die Beweggründe hinsichtlich der konkreten Zonenwahl im Rahmen der Ortsplanungsrevision auszumachen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der diesbezügliche Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden und die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

## **E. 5**

Mit Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 22. Februar 2022 wurde eine Einsprache teilweise gutgeheissen und § 3 Abs. 4 des Zonenreglements angepasst; die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Gegen den Beschluss wurden elf Beschwerden beim Regierungsrat erhoben.

### **E. 5.1**

Im Weiteren ist materiell zu prüfen, ob der Zonenplan rechtmässig ist. Die Gemeinden haben das Bauen in Zonenplänen gemäss § 14 PBG und in weiteren Nutzungsplänen zu

regeln. Zudem können sie gemäss § 133 PBG kommunale Bauvorschriften erlassen. Bei der Erarbeitung der Planungen hat ein Gemeinwesen gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Es ist im Beschwerdeverfahren eine gewisse Zurückhaltung geboten. Neue Anordnungen können keine getroffen werden (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2022, S. 596). Der Spielraum wird bei kommunalen Plänen begrenzt durch die Befugnis des Regierungsrates, der diese auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen überprüft. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzulässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

### **E. 5.2**

Der Regierungsrat hat die Revision der Ortsplanung C. \_\_\_ auf seine Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Plänen überprüft. Bei der nachfolgenden Beurteilung der materiellen Fragen geht das Überprüfungsrecht des Verwaltungsgerichts weniger weit als dasjenige des Regierungsrats. Das Verwaltungsgericht überprüft Rechts- und Sachverhaltsfragen frei, übt jedoch keine Ermessenskontrolle aus (§ 67bis VRG). Es achtet die Gemeindeautonomie und belässt den Planungsbehörden in fachlicher Hinsicht den notwendigen Beurteilungsspielraum. Dies ergibt sich schon aus Art. 2 Abs. 3 RPG: Nachgeordneten Behörden ist der Ermessensspielraum zu belassen, den sie zur Erfüllung ihrer Aufgabe benötigen. Aufgabe des Gerichts ist es zu prüfen, ob die Ortsplanungsrevision rechtmässig ist. Die Grenze des Planungsermessens wird überschritten, sobald Ergebnisse anfallen, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen, d.h. im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und Art. 3 RPG räumlich nicht mehr als folgerichtig erscheinen (Hänni, a.a.O., S. 113).

### **E. 5.3**

Dem Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision vom 29. Mai 2020 (erste Auflage), welcher zu Händen der kantonalen Genehmigungsbehörde zweckgemäss die Beurteilung und Interessenabwägung des Gemeinderates als Planungsbehörde zu enthalten hat (vgl. Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1), kann auszugsweise Folgendes entnommen werden (vgl. S. 40 f.):

#### **4.3.7 Drei- bis fünfgeschossige Wohnzone**

##### **Grundsatz**

Das räumliche Leitbild ordnet verschiedene Quartiere einer differenzierten Bauweise zu, insbesondere in Fällen, bei denen sich die Bebauung nicht einem homogenen städtebaulichen Muster zuteilen lässt.

Bebauungen in einer differenzierten Bauweise sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aus spezifischen Ansprüchen nach einer dichten Wohnbauweise heraus entwickelt worden und nicht aufgrund einer Analyse resp. Weiterführung der damaligen stadträumlichen Qualitäten. Höhere Punktbauten und liegende Bauten wurden in einem Ensemble zusammen komponiert. Da diese heterogen erscheinende Mischbauweise von der damalig rechtsgültigen Nutzungsplanung abwich, wurde ihre bauliche Realisierung mit Gestaltungsplänen ermöglicht. Dabei hat sich vor allem westlich der [ ] eine eigentliche, differenzierte Bauweise durchgesetzt: Diese starke Differenzierung der Bauhöhen ist in

diesem Quartierteil sehr prägend, es gibt 3-geschossige Bauten neben 8-geschossigen oder noch höheren Bauten.

Diese Gebiete mit differenzierter Bauweise werden neu der 3- bis 5-geschossigen Wohnzone a oder b zugewiesen, welche die genannten Eigenschaften als Kerninhalt hat.

Zonierung und Dichte W 3 ■ 5a

Die W3-5a kann mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden bebaut werden. Diese Zone ersetzt die bisherige Zone W3b in der [ ], wo bisher drei Vollgeschosse plus Attika zulässig waren. Die GFZo wird auf 1.0 festgesetzt. Diese orientiert sich an einer viergeschossigen Wohnzone und am Bestand.

Bei einer bisherigen AZ von 0.6 ergibt sich rechnerisch eine GFZo von 0.72. Die in der Baumassentabelle festgelegte GFZo von 1.0 ermöglicht demnach eine deutliche Dichtezunahme. Die effektive Dichtezunahme ist allerdings wesentlich geringer: Ein Grossteil der betroffenen Bebauungen ist ursprünglich mit Gestaltungsplänen realisiert worden, weshalb die tatsächlich realisierte Dichte meist deutlich höher liegt, als dies nach der bisherigen W3b zulässig gewesen wäre und welche demnach zum Teil auch deutlich höher ist als die hergeleitete rechnerische GFZo von 0.72. Insgesamt lässt die neue Zonierung nur für einige Parzellen einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen zu.

Wohnpark [ ]

Die Zonierung orientiert sich an den für die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans ■Wohnpark [ ] festgelegten, viergeschossigen Zonen und reagiert gleichzeitig auf die gewachsenen heterogenen Strukturen im Kontext.

In Ziffer 2.14 des RRB 2023/58 betreffend dem Teilzonen- und Gestaltungsplan «Wohnpark [ ]» nimmt der Regierungsrat Bezug auf die Erläuterungen der Vorinstanz, wonach die Zonierung sich einerseits an den festgelegten viergeschossigen Zonen der Änderung des Teilzonenplans orientiere, andererseits auch auf die gewachsenen heterogenen Kontextstrukturen reagiert werde. Die Wohnzone «W3-5a» ermögliche eine differenzierte Bauweise. Im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision wird zudem, wie vorstehend aufgeführt, unter anderem auf folgendes hingewiesen: «Ein Grossteil der betroffenen Bebauungen ist ursprünglich mit Gestaltungsplänen realisiert worden, weshalb die tatsächlich realisierte Dichte meist deutlich höher liegt, als dies nach der bisherigen W3b zulässig gewesen wäre und welche demnach zum Teil auch deutlich höher ist als die hergeleitete rechnerische GFZo von 0.72. Insgesamt lässt die neue Zonierung nur für einige Parzellen einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen zu».

Die gewachsenen heterogenen und offensichtlich urbanen Kontextstrukturen westlich der [...] sind sowohl bei der Konsultation von Google Street View als auch, betreffend die unmittelbare Umgebung der hier interessierenden Parzelle, anhand der Drohnenluftaufnahmen in der SRF-Sendung Rundschau vom 30. Oktober 2024 (zu finden auf der Website des SRF, Rubrik SRF play, zuletzt besucht am 5. November 2024) deutlich erkennbar. Das vorliegend betroffene Quartier hat bereits jetzt bis an den Rand stark urbanen und heterogenen Charakter. Entsprechend erscheint die Wahl einer variablen Zone «W3-5a» nicht nur sachlich vertretbar sondern geradezu sinnvoll, ermöglicht sie doch eine differenzierte Bauweise, was in Anbetracht der vorgenannten Aspekte einleuchtet. Im Übrigen ist auf § 21 Abs. 1 des neuen Zonenreglementes mit der Regeste «Eingliederung in die Umgebung» hinzuweisen: «In den Wohnzonen müssen sich Neu-, An- und Umbauten

(wie z.B. Aufstockungen) in hohem Masse in die vorhandene Struktur des Quartiers eingliedern. Zusammen mit der Umgebung (Aussenräume) müssen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht werden.» Damit steht der Baubehörde ein Instrument zur Verfügung, sollte ein Bauprojekt sich selbst in Anbetracht des heterogenen Charakters in seiner Gesamtwirkung als kompletter Fremdkörper zeigen und die variable Zone nicht sachgerecht genutzt werden.

Die Vorinstanz hat darauf verwiesen, die vorliegend in Frage stehende Parzelle GB [...] liege am westlichen Rand des Siedlungsgebietes C.\_\_\_\_, wobei anzuführen sei, dass ein grösseres Gebiet ■ die bisherige Wohnzone W3b im Gebiet ■ in die W3-5a überführt werden solle. Das Gebiet sei nicht abgelegen und nicht schlecht erschlossen, wie dies vielleicht bei anderen Gemeinden am äusseren Siedlungsrand der Fall wäre. In Gehdistanz befänden sich die Bahnhöfe [...] und [...]. Ebenso existiere eine gute Erschliessung durch die Buslinien 5 und 7. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2018 sei die (durchaus vergleichbare) angestrebte Dichte aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als angebracht erachtet worden. Aus der angrenzenden Witschutzzone, welche ohnehin zur Gemeinde [...] gehöre, könnten die Beschwerdeführer nichts ableiten, insbesondere keine gestalterischen Anforderungen an den Stadtrand. Das Gebiet eigne sich zur Verdichtung und sei dafür auch hinlänglich erschlossen. Eine Vorgabe, wonach die innere Verdichtung primär in der Mitte der Gemeinde zu erfolgen hätte, könne jedenfalls im urbanen Raum kaum Geltung haben. Vielmehr könnte unter dem heutigen Primat der inneren Verdichtung die ursprünglich vorgesehene zweigeschossige Überbauung nicht mehr genehmigt werden. Diesen Ausführungen ist zuzustimmen und die Beschwerdeführer bringen jedenfalls nichts vor, was dies widerlegen würde. Nachdem die neue Zonierung aufgrund des Vorgesagten auch nur noch für einige Parzellen einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen bietet, ist diese auch hinsichtlich der damit verbundenen Erschliessungsfragen sachlich vertretbar und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

6. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens gibt es auch keinen Grund, die Kostenauflegung im Verfahren vor den Vorinstanzen neu zu regeln. Das entsprechende Begehren ist ebenfalls abzuweisen.

7. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ je hälftig die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind. Parteientschädigung ist keine zu entrichten.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde von A.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

2. Die Beschwerde von B.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

3. A.\_\_\_\_ haben an die Entscheidgebühr von total CHF 2'000.00 einen Anteil von CHF 1'000.00 zu bezahlen. B.\_\_\_\_ hat an die Entscheidgebühr von total CHF 2'000.00 einen Anteil von CHF 1'000.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die

Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Der Gerichtschreiber

Thomann

Luder

#### **E. 6**

Dem Regierungsrat wurden vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ drei Zonenpläne (Nutzungsplanung, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Lärmempfindlichkeitsstufen), ein Erschliessungsplan (in 9 Ausschnitten), ein Netzplan mit Strassenkategorien sowie das Zonenreglement zur Genehmigung unterbreitet (vgl. Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 22. Februar 2022).

#### **E. 7**

Mit Beschluss Nr. 2024/260 vom 27. Februar 2024 (nachfolgend RRB) genehmigte der Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung C.\_\_\_\_; unter Vorbehalt der nicht genehmigten Elemente bzw. der verlangten Anpassungen gemäss RRB Ziff. 5.3. Die Beschwerde vom 19. Juli 2021 von A.\_\_\_\_ sowie von B.\_\_\_\_ wurde abgewiesen (RRB Ziffer 3.3.16 und Ziffer 5.3.35 f.).

#### **E. 8**

Am 11. März 2024 gelangten A.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer 1) und B.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer 2), beide vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Reinhart, mit einer gemeinsam eingereichten Beschwerde an das Verwaltungsgericht und stellten folgende Rechtsbegehren:

#### ■ Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen ■

Mit Eingabe vom 30. April 2024 reichten die Beschwerdeführer zudem eine ergänzende Beschwerdebeurteilung ein.

#### **E. 9**

Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 beantragte die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ die Abweisung des Antrags um aufschiebende Wirkung der Beschwerde, verzichtete mit Verweis auf die Akten auf eine Stellungnahme und beantragte die vollumfängliche und kostenfällige Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne.

#### **E. 10**

Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2024 schloss das Bau- und Justizdepartement (BJD), namens des Regierungsrates, auf kostenfällige Abweisung der Beschwerden und verwies zur Begründung auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 2024/260 vom 27. Februar 2024.

#### **E. 11**

Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 erteilte das Verwaltungsgericht den Beschwerden die aufschiebende Wirkung (vgl. Ziff. 4 der Verfügung) und forderte die Grundeigentümerin von Grundstück C.\_\_\_\_ GB Nr. [...] auf mitzuteilen, ob sie sich am Verfahren beteiligen wolle.

**E. 12**

Am 5. Juli 2024 teilte die Grundeigentümerin von Grundstück C.\_\_\_\_ GB Nr. [...] mit, sie sehe von einer Verfahrensbeteiligung ab.

**E. 13**

Am 19. August 2024 reichte der Vertreter der Beschwerdeführer seine Kostennote ein.

**E. 14**

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanzen wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

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