

TG_GERICHTE TVR-2005-24 vom 1. Januar 2005

TG Obergericht, 2005-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2005-24

FR: TG_GERICHTE TVR-2005-24 du 1 janvier 2005

IT: TG_GERICHTE TVR-2005-24 del 1 gennaio 2005

Erwägungen

E. 1

Ein Zonenplan aus dem Jahre 1970/1977 verliert ohne nachträgliche Genehmigung durch die kantonale Behörde mit Ablauf der 8jährigen Übergangsfrist nach Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG seine Gültigkeit (E. 3.3).

E. 2

Auf einer Parzelle, die gemäss einem vor Inkrafttreten des RPG erlassenen Zonenplan im Baugebiet liegt, für den aber keine nachträgliche Genehmigung vorliegt, darf nur noch dann eine Baubewilligung erteilt werden, wenn das Land gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG zum weitgehend überbauten Gebiet gehört (E. 3.4 und 3.6).

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht unter anderem eine Verletzung des Willkürverbots, der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit geltend, weil ihr die Baubewilligung für die drei Einfamilienhäuser verweigert wurde. Ihrer Ansicht nach befindet sich die Parzelle Nr. 974 in einer gesetzeskonformen Bauzone. Das Erfordernis der Genehmigung nach Art. 35 Abs. 3 RPG sei wohl zwingend, jedoch hätten nur RPG-widrige Zonenpläne bezüglich der Umschreibung des Baugebietes ihre Gültigkeit verloren. Somit könnten auch weiterhin nicht genehmigte, altrechtliche Nutzungspläne gültig sein, sofern sie mit den Vorgaben des RPG übereinstimmen. Das Verwaltungsgericht behaupte aktenwidrig und damit in Verletzung von Art. 9 BV, die Revision des Zonenplanes im Jahre 1977 sei nicht in einem Art. 4 Abs. 2 RPG entsprechenden Verfahren zustande gekommen; ein Blick auf den Zonenplan zeige, dass dieser vom 15. April bis 28. April 1977 öffentlich aufgelegt habe, von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 1977 und vom Regierungsrat des Kantons Thurgau am 23. August 1977 genehmigt worden sei.

E. 3.1

Die Verweigerung der Baubewilligung für das umstrittene Projekt schränkt die Eigentumsgarantie ein. Das ist nur zulässig, wenn sich die Einschränkung auf eine gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt ist, sich als verhältnismässig erweist und den Kerngehalt des Grundrechts nicht antastet (Art. 36 BV). Wiegt ein Grundrechtseingriff schwer, ist eine klare und ausdrückliche Regelung in einem formellen Gesetz notwendig (Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 126 I 112 E. 3c S. 116 mit Hinweisen; 124 II 538 E. 2a S. 540); 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).

E. 3.2

Wie gesehen hält das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin zunächst sinngemäss entgegen, ihr Grundstück liege in keiner RPG-konformen Bauzone und könne mangels Zonenkonformität (Art. 22 Abs. 2 RPG) nicht bewilligt werden. Die RPG-Konformität lasse sich auch nicht bejahen, wenn die materiellen Voraussetzungen hierfür allenfalls erfüllt wären. Rechtsgültige Zonenpläne müssen nach Meinung des Verwaltungsgerichts sowohl materiell als auch formell den Anforderungen des RPG genügen.

E. 3.3

Der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde B wurde vom Regierungsrat des Kantons Thurgau erstmals am 5. Oktober 1970 und eine Überarbeitung dieses Plans am 23. August 1977 genehmigt. Danach liegt die Parzelle Nr. 974 in der Dorfkernzone. Eine neuere Nutzungsplanung besteht für den Ortsteil B nicht. Die Kantone, beziehungsweise die nach kantonalem Recht zuständigen Gemeinden (Art. 7 des alten Baugesetzes vom 28. April 1977/Art. 2 PBG, waren gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG verpflichtet, spätestens innert acht Jahren nach Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, somit bis zum 1. Januar 1988, einen den gesetzlichen Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Nutzungsplan festzusetzen. Kantonale Richt- und Nutzungspläne, welche beim Inkrafttreten des RPG gültig waren, blieben gemäss Art. 35 Abs. 3 RPG in Kraft bis zur Genehmigung durch die zuständige Behörde. Aus dem angefochtenen Urteil geht nicht hervor, ob das vor Inkrafttreten des RPG ausgeschiedene Baugebiet in B den gesetzlichen Grundsätzen und Anforderungen, namentlich Art. 15 RPG, entspricht. Dies kann hier offen bleiben, zumal diese Frage nachgerade im Genehmigungsverfahren gemäss Art. 26 RPG zu klären gewesen wäre. Im vorliegenden Fall wurde die altrechtliche Zonenordnung vom Kanton weder formell aufgehoben noch gemäss Art. 26 und Art. 35 Abs. 3 RPG genehmigt, obwohl inzwischen neben dem RPG unter anderen auch das USG, das kantonale Baugesetz und der kantonale Richtplan in Kraft getreten sind. Zwar hatte der Regierungsrat anlässlich der Genehmigung des kommunalen Baureglementes am 22. November 1988 erwähnt, allgemein sei festzustellen, dass sich seit Genehmigung der Ortsplanung B die Anforderungen, Voraussetzungen und Grundlagen wesentlich geändert hätten. Insbesondere sei auf das kantonale Baugesetz, das RPG, die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes und den kantonalen Richtplan hinzuweisen. Im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG hätten sich die Verhältnisse erheblich geändert, so dass die Ortsplanung überpruft und geändert werden sollte. Geschehen ist dies indes nicht. Erst im Rahmen der Reorganisation respektive der Neubildung der Politischen Gemeinde C wurde jetzt eine Zonenplanrevision in die Wege geleitet, die jedoch mit Bezug auf die Parzelle Nr. 974 bis anhin ergebnislos geblieben ist, da der Souverän die vorgesehene Planung am 26. Juni 2003 zur Überarbeitung zurückgewiesen hat. Dem Verwaltungsgericht ist darum darin zuzustimmen, dass für das streitbetreffende Grundstück keine RPG-konforme Planung besteht. Bestehende, nach Art. 26 RPG noch nicht genehmigte Nutzungspläne traten nach Ablauf der in Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen Frist ausser Kraft, denn die Prüfung, ob Nutzungspläne mit Bundesrecht übereinstimmen, ist Gültigkeitsvoraussetzung (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 8 zu Art. 35; Alexander Ruch, Kommentar zum RPG, Zürich 1999, N. 7 zu Art. 35 und N. 25 zu Art. 36).

E. 3.4

Das Verstreichen dieser Frist hatte somit zur Folge, dass der altrechtliche, den gesetzmässigen Anforderungen nicht entsprechende Plan aus den siebziger Jahren jedenfalls nach dem 1. Januar 1988 mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebiets infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechts seine Gültigkeit verloren hat. An seine Stelle traten «einführende Massnahmen der Kantone» (Überschrift zu Art. 36 RPG; vgl. auch BGE 117 Ia 352 E. 5c S. 358); fehlen nach unbenutztem Ablauf der in Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgesehenen Frist rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen, greift Art. 36 Abs. 3 RPG Platz. Diese Bestimmung reduziert den Umfang der Bauzone von Bundesrechts wegen ab dem 1. Januar 1988 solange auf das «weitgehend überbaute Gebiet», als eine ordentliche, den Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechende Nutzungsplanung fehlt (BGE 119 Ib 124 E. 3c S. 132, 118 Ib 38 E. 4a S. 44 mit zahlreichen Hinweisen). Das kantonale Recht kann auch selbst eine Regelung für die Ausscheidung vorläufiger Bauzonen aufstellen (BGE 117 Ia 352 E. 5c S. 358, 114 Ib 305 E. 5c/cc S. 310), was aber vorliegend nicht geschehen ist. Wie das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung erkannt hat, ist der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eng zu verstehen. Er umfasst im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Gleich verhält es sich mit dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (BGE 122 II 455 E. 6a S. 462; 121 II 417 E. 5a S. 424). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dazu zählen auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist somit nach der Rechtsprechung gebietsbezogen, Parzellen übergreifend zu verstehen. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem aufgrund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur feststellbar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.159/2001 vom 16. April 2002, in: ZBl 103/2002 S. 658 E. 2.1 mit Hinweisen; BGE 121 II 417 E. 5a S. 424 mit zahlreichen Hinweisen). Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten (BGE 121 II 417 E. 5a S. 424).

E. 3.5

Das Verwaltungsgericht kommt in seiner Entscheidung aufgrund der Rechtsprechung und des Augenscheins zum Schluss, B als Weiler gehöre zweifelsfrei nicht zum dicht besiedelten Gebiet. Das Grundstück Nr. 974 grenze lediglich im Süden direkt an ein Gebäude, nämlich an den Hof des Beschwerdegegners. Gegen Norden und Osten sei die Geländekammer offen und westwärts befänden sich nochmals einige Gebäude. Weiter führt das Verwaltungsgericht sinngemäss aus, die Parzelle sei auch nicht als erschlossen zu bezeichnen, weshalb sie nicht als Bauland zu qualifizieren sei. Zur gleichen Auffassung waren zuvor bereits das DBU und das Amt für Raumplanung gelangt.

E. 3.6

Diese Feststellungen zu Art. 36 Abs. 3 RPG werden von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten. Sie stellt generell in Abrede, dass es sich bei ihrer Parzelle nicht um gesetzeskonformes Bauland handeln solle. Mit dem Argument, das Grundstück gehöre nicht zum weitgehend überbauten Gebiet, setzt sie sich nicht auseinander. Die rechtliche Würdigung der kantonalen Behörden ist jedoch nicht zu beanstanden. Mangels nachträglicher Genehmigung der Zonenplanung aus dem Jahr 1977 liegt die fragliche Parzelle nicht in einer RPG-konformen Bauzone. Sie gehört mit Blick auf den Zonenplan auch nicht zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG; das Projekt der Beschwerdeführer hätte höchstens bei Vorliegen der Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (Art. 24 ff. RPG) bewilligt werden. Dass diese vorliegend nicht erfüllt sind, ist offensichtlich. Somit hat das Verwaltungsgericht die Verweigerung der Baubewilligung durch das DBU zu Recht geschätzt.

4.1 Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den Vertrauensschutz und macht geltend, sämtliche Behörden seien stets von der Baulandqualität des Grundstückes ausgegangen. Vor dem Kauf des Grundstückes sei eine Baubewilligung einzig aus Landschaftsschutzgründen nicht erteilt worden, die Baulandqualität sei jedoch nie bestritten gewesen. Das Bundesamt für Wohnungswesen habe der Beschwerdeführerin nach Abklärungen mit dem Kanton rechtskräftig WEG-Gelder zugesprochen. Weiter sei der Schiessplatz saniert und die Kanalisation erstellt worden. Danach habe die Gemeinde Erschliessungsbeiträge für die Kanalisation erhoben. Zudem habe die Gemeinde die Baubewilligung erteilt. Auch nach der Baubewilligung an die Beschwerdeführerin seien etlichen Grundeigentümern Baubewilligungen erteilt worden, ohne dass die kantonalen Behörden interveniert hätten. Der Kanton habe die Parzelle stets als Bauland eingestuft und entsprechend besteuert.

4.2 Das Verwaltungsgericht führt dazu aus, bei der Baubewilligung handle es sich um eine Polizeibewilligung, die feststelle, ob eine Baute den gesetzlichen Anforderungen genüge. Für den Vertrauensschutz dürfte daher nach seiner Meinung in der Regel kaum je Raum bleiben. Eine Gleichbehandlung im Unrecht komme nicht in Frage, auch wenn die Gemeinde bis anhin davon ausgegangen sei, die Parzelle Nr. 974 liege in der Bauzone. Die Gemeinde habe deutlich zum Ausdruck gebracht, das Urteil des Verwaltungsgerichts zu akzeptieren und sei sich bewusst, dass je nach Ausgang des Verfahrens eine weitere Zonenplanung stattfinden müsse.

4.3 Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes ist zu folgen. Die blosser Verweigerung der Baubewilligung verstösst nicht gegen das Prinzip des Vertrauensschutzes. Belässt die Gemeinde die Parzelle im Rahmen der Nutzungsplanung ausserhalb der Bauzone, wäre zu prüfen, ob allenfalls eine aus Vertrauensschutzgründen entschuldigungspflichtige Nichteinzonung oder ein Sonderopfer vorliegt. Im anhängigen Verfahren ist dies nicht zu beurteilen. Soweit sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, die Baubehörde habe bis anhin Bewilligungen erteilt, belegt sie nicht, dass es sich um vergleichbare Fälle gehandelt hat. Aufgrund der allgemein gehaltenen Behauptungen der Beschwerdeführerin ist nicht erwiesen, dass diese Grundstücke ebenfalls ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG lagen. Das DBU zieht in diesem Zusammenhang sinngemäss in Erwägung, die Beschwerdeführerin hätte aus dem Umstand, dass nach dem 1. Januar 1988 ein Gestaltungsplan auf dem Gebiet der ehemaligen Ortsgemeinde B erlassen worden sei, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es sei einzig am 2. Mai 1995 der Gestaltungsplan «Obstgarten» genehmigt worden. Dieser beschlage ein Grundstück in der Grösse von knapp 3â■500 m², welches sich im Bereich der Agglomeration befinde und bereits damals zweifellos zum

weitgehend überbauten Gebiet zu zählen gewesen sei. Seit dem Amtsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Mai 1998 seien keine Gestaltungspläne mehr genehmigt worden. Es sind keine Gründe ersichtlich und wurden auch nicht dargelegt, warum diese Ausführungen nicht zutreffen sollten. Selbst wenn in vergleichbaren Fällen Baubewilligungen erteilt worden sein sollten, besteht auch wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgehalten hat kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Ein solcher ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur ausnahmsweise gegeben, unter der Voraussetzung, dass eine ständige gesetzeswidrige Praxis der rechtsanwendenden Behörde vorliegt, die im jeweiligen Fall zu entscheiden hat, und diese Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von ihrer Praxis abzuweichen gedenke (BGE 127 I 1 E. 3a S. 2 f. mit Hinweisen; 115 Ia 81 E. 2 S. 83 und 3c S. 85). Dies trifft vorliegend nachgerade nicht zu. Urteil vom 30. November 2005 (1P.382/2005) ×

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