

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00319 vom 13. Februar 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00319

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00319 du 13 février 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00319 del 13 febbraio 2014

Regeste

Nutzungsplanung | Nutzungsplanung: Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Ein Augenschein ist nicht erforderlich (E. 2). Kognition des Verwaltungsgerichts (E. 4). Der Planungsbericht ist weder lücken- noch mangelhaft. Der Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Eignungsklassen der von der Baulandumlegung betroffenen Teilbereiche im Planungsbericht nicht ausdrücklich erwähnt bzw. nicht abschliessend abgeklärt wurden, kommt angesichts der im Vergleich wesentlich grösseren Fläche, die der Landwirtschaftszone zugeteilt werden soll und überwiegend in der Nutzungseignungsklasse 5 liegt, keine massgebliche Bedeutung zu. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Baulandabtausch nicht zwingend zu einem Verlust von Kulturland führen muss, da der zur Einzonung vorgesehene Teilbereich auch eine nicht unwesentliche Fläche mit der schlechtesten Nutzungseignungsklasse enthält (E. 5.2). Der Entscheid, den Verlust an Bauland infolge der Umzonung eines Teilbereichs mittels eines gleich grossen und einfach zu erschliessenden Teilbereichs zu kompensieren, ist nachvollziehbar und liegt im Ermessen des Beschwerdegegners (E. 5.3). Wenn der Beschwerdegegner eine Siedlungsentwicklung am Rand der Landschaftskammer und angrenzend an die bestehenden Überbauungen bevorzugt, ist dies ohne Weiteres gerechtfertigt. Sodann spricht auch der Umstand der einfachen Erschliessung für die vorgesehene Baulandumlegung (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Die Beschwerdeführenden sind je hälftige Eigentümer des mit der Liegenschaft an der I-Strasse 02 in E überstellten Grundstücks Kat.-Nr. 03, das (süd-)östlich an das Grundstück der Mitbeteiligten Kat.-Nr. 01 grenzt. Dieses liegt zum grössten Teil in der Reservezone. Ein 0.5629 ha grosser Landstreifen im Nordosten der Parzelle Kat.-Nr. 01 gehört zur Bauzone W2/30 % (Teilbereich A). Mit der Teilrevision der BZO soll der Teilbereich A der Freihaltezone zugeteilt werden. Vom Rest der Parzelle soll der grösste Teil in die Landwirtschaftszone umgezont werden, mit Ausnahme der Teilbereiche B und C. Der Teilbereich B soll als flächengleicher Ersatz für den Teilbereich A von der Reservezone zur Bauzone W2/30 % umgezont werden (Baulandumlegung). Der Teilbereich C soll zwecks allfälliger späterer Arrondierung der Bauzone in der Reservezone verbleiben. Die Beschwerdeführenden wehren sich einzig gegen die vorgesehene Baulandumlegung.

E. 4

Gemäss den §§ 2 lit. c und 45 ff. PBG kommt den Gemeinden bei der Nutzungsplanung Autonomie zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Jaag, in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi

Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 85 N. 11). Das Baurekursgericht überprüft kommunale Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Dabei hat es allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beachten und darf nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit der kommunalen Planfestlegung offensichtlich ist (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 20). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren auf die Rechtskontrolle einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung beschränkt (§ 50 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht im Rekursverfahren einen kommunalen Nutzungsplan bestätigt, so prüft das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen nur, ob der Plan der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr planerisches Ermessen missbraucht oder überschritten hat (VGr, 12. Juli 2012, VB.2012.00063, E. 2.2; 25. August 2011, VB.2010.00521, E. 2).

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Beschwerdegegner habe sein Planungsermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt und damit gegen Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) sowie Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) verstossen. Als Grund für den angefochtenen Baulandabtausch seien im erläuternden Bericht lediglich die Aspekte der (angeblichen) Freihaltung des markanten Geländekamms sowie der einfacheren Erschliessung des Teilbereichs B gegenüber derjenigen des Teilbereichs A erwähnt worden. Hingegen sei entgegen dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 1 lit. a RPG die Eignung der von der Baulandumlegung betroffenen Grundstücke als Kulturland bzw. deren landwirtschaftliche Eignung unberücksichtigt geblieben und im Planungsbericht nicht thematisiert worden. Infolgedessen sei dies vom Beschwerdegegner bei der Beschlussfassung nicht in Betracht gezogen worden. Da der Planungsbericht lücken- und folglich mangelhaft sei, müsse der darauf gestützte Entscheid aufgehoben werden.

E. 5.2

Der Planungsbericht zuhanden des Gemeinderats vom 7. Dezember 2011 zeigt auf, welches die Beweggründe und Auslöser für die Planungsarbeiten waren und wie die Planungsziele umgesetzt werden sollen. Sodann berücksichtigt er die Rahmenbedingungen des kantonalen und regionalen Richtplans sowie auch umweltrelevante Gesichtspunkte. Schliesslich äussert er sich zum Verfahren bzw. zur Anhörung und der öffentlichen Auflage. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden genügt er damit den Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, nimmt der Planungsbericht zwar schwergewichtig auf die Umzonung des grössten Teils der Parzelle Kat.-Nr. 01 in die Landwirtschaftszone Bezug. Ziff. 5.3 hält aber immerhin fest, mit der Umzonung des Gebiets H von der Reservezone in die Landwirtschaftszone könnten flach- bis tiefgründige Böden unter anderem der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 5 und 6 gesichert werden. Der Planungsbericht hat somit die landwirtschaftliche Tauglichkeit im Hinblick auf das gesamte betroffene Gebiet nicht gänzlich ausser Acht gelassen. Überdies ergibt sich aus den Akten, dass die landwirtschaftliche Eignung des Gebiets H auch im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 4. Juni 2012 zur Sprache kam und der Gemeinderat einen – nach

Ansicht der Beschwerdeführenden – Verlust von Kulturland als Folge der Umzonung durchaus in seine Überlegungen einbezogen. Unter diesen Umständen kann nicht von einem Ermittlungsdefizit gesprochen werden. Auf das Vorbringen der Beschwerdeführenden, eine Heilung eines solchen Defizits mittels nachgeschobener Begründung im Rekursverfahren sei nicht möglich, muss daher nicht weiter eingegangen werden.

E. 5.3

Der Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Eignungsklassen der von der Baulandumlegung betroffenen Teilbereiche A und B im Planungsbericht nicht ausdrücklich erwähnt bzw. nicht abschliessend abgeklärt wurden, kommt sodann angesichts der im Vergleich wesentlich grösseren Fläche, die der Landwirtschaftszone zugeteilt werden soll und überwiegend in der Nutzungseignungsklasse 5 liegt, effektiv keine massgebliche Bedeutung zu. Eine definitive Beurteilung konnte bzw. kann, da der Teilbereich A bisher keiner Nutzungseignungsklasse zugewiesen wurde, ohnehin nicht vorgenommen werden. Immerhin ist mit der Vorinstanz und dem Beschwerdegegner davon auszugehen, dass der Baulandabtausch nicht zwingend zu einem Verlust von Kulturland führen muss, da der zur Einzonung vorgesehene Teilbereich B auch eine nicht unwesentliche Fläche mit der schlechtesten Nutzungseignungsklasse enthält.

E. 5.4

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden schweigt sich der Planungsbericht sodann auch darüber aus, welcher planungsrechtliche Gesichtspunkt den zwingenden Erhalt der derzeitigen Nettofläche an Bauland im Planungssperimeter nahelege. Aus Ziff. 1 des Planungsberichts ergibt sich freilich, dass mit der Teilrevision der BZO zwar in erster Linie beabsichtigt wird, die Landschaftskammer einer baulichen Entwicklung zu entziehen, dass gleichzeitig aber auch die Grundlage für eine Erschliessungslösung im Bereich der I-Strasse geschaffen und eine bauliche Entwicklung nicht vollständig verhindert werden soll. Der Entscheid, den Verlust an Bauland infolge der Umzonung des Teilbereichs A mittels des gleich grossen und einfach zu erschliessenden Teilbereichs B zu kompensieren (vgl. unten E. 6.2), ist daher ohne Weiteres nachvollziehbar und liegt im Ermessen des Beschwerdegegners.

E. 5.5

Der Planungsbericht ist nach dem Gesagten weder lücken- noch mangelhaft. Die landwirtschaftliche Eignung der von der Baulandumlegung betroffenen Teilbereiche A und B wurde vom Beschwerdegegner im Rahmen einer Gesamtbetrachtung anlässlich der Beschlussfassung ausreichend berücksichtigt. Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden führen sodann aus, die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG sei offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich beurteilt worden. Es werde die landschaftskammerseitige Betrachtung ausser Acht gelassen. Von der Seestrasse oder anderen Grundstücken entlang des Sees lasse sich die Krete praktisch gar nicht einsehen. Mit der Einzonung des Teilbereichs B werde im Widerspruch zum Bestreben, die Landschaftskammer Gebiet H zu erhalten, ein wesentlicher Teil der Reservezone einer Bebauung zugeführt. Durch die Umzonung werde nicht nur die Erstellung einer Überbauung exakt auf der Krete, sondern eine solche ermöglicht, die über den Kretenrand den Hang hinunter "schwappe" und daher den Gesamteindruck empfindlich

störe.

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog hierzu, die Beschwerdeführenden verträten zwar andere planerische Vorstellungen als der Beschwerdegegner. Weshalb die von diesem angestrebte, von der Krete zurückversetzte Siedlungsentwicklung gleichsam unhaltbar sei, sei aber nicht einmal ansatzweise zu erkennen. Nicht nachvollziehbar sei im Übrigen, weshalb die Überbauung von Teilbereich B die Krete stärker beeinflussen sollte als eine Überbauung von Teilbereich A, sei dieser doch im Wesentlichen die Krete. Ob eine Bebauung des Teilbereichs B bei landschaftskammerseitiger Betrachtung stärker in das Landschaftsbild bzw. die Grünfläche des Gebiet H eingreift als eine Bebauung des Teilbereichs A, kann und muss nicht abschliessend beurteilt werden. Die anlässlich des Augenscheins erstellten Fotografien zeigen jedenfalls, dass der Teilbereich B topographisch wesentlich flacher ist als der Teilbereich A, sodass bei einer – offensichtlich möglichen – seeseitigen Betrachtung der Krete im Fall einer Bebauung des Teilbereichs A in den Hang hinein tatsächlich von einer stärkeren Beeinträchtigung bzw. Verdeckung des freizuhaltenden Geländekamms auszugehen ist (vgl. auch die Fotografie auf S. 6 des Planungsberichts). Wenn der Beschwerdegegner eine Siedlungsentwicklung im Teilbereich B am Rand der Landschaftskammer und angrenzend an die bestehenden Überbauungen gegenüber einer solchen im Teilbereich A bevorzugt, ist dies folglich ohne Weiteres gerechtfertigt. Sodann spricht nicht zuletzt auch der Umstand der einfachen Erschliessung für die vorgesehene Baulandumlegung. Auch wenn eine Erschliessung des Teilbereichs A über den steilen J-Weg nicht geradezu ausgeschlossen sein dürfte, erscheint eine solche des Teilbereichs B über die I-Strasse in Bezug auf die beanspruchte Fläche mit Sicherheit nicht als die aufwendigere Variante (vgl. auch S. 5 des Planungsberichts).

E. 6.3

Eine Überschreitung des Planungsermessens des Beschwerdegegners lässt sich in diesem Zusammenhang nicht ausmachen. Die Beschwerde erweist sich auch insofern als unbegründet.

E. 7.1

Da die vorgesehene Revision der BZO der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht und dem Beschwerdegegner weder ein Missbrauch noch eine Überschreitung seines planerischen Ermessens vorzuwerfen ist (vgl. vorn E. 4), die Erwägungen der Vorinstanz nach dem Gesagten mithin nicht zu beanstanden sind, ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7.2

Die Kosten sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen aufzuerlegen, je unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an dieselben fällt ausser Betracht (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zur Bezahlung einer solchen an die Mitbeteiligte zu verpflichten, wobei sich ein Betrag von Fr. 2'000.- als angemessen erweist. Auch der Beschwerdegegner verlangt die Zusprechung einer Parteientschädigung. Hiervon ist allerdings abzusehen. Grössere und leistungsfähigere Gemeinwesen – worunter E zweifellos zu zählen ist – haben sich so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitsachen selbst durchfechten können, denn die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zu den angestammten amtlichen Aufgaben. Zudem

beschlagen die Kontroversen wie vorliegend meist ein Rechtsgebiet, wo die Gemeinwesen gegenüber den beteiligten Privaten über einen Wissensvorsprung verfügen.
Aussergewöhnliche Aufwendungen, die eine Abweichung von dieser Regel rechtfertigen würden, sind hier keine ersichtlich (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19).

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