

Planungs- und Baurecht. Art. 15, Art. 21 RPG. Revision Nutzungsplan Erstfeld. Teilauszonung eines Grundstücks von der Bauzone in die Landwirtschaftszone. Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst. Im konkreten Fall stand der zu revidierende Nutzungsplan während rund 24 Jahren in Kraft. Dem Anliegen der Planbeständigkeit war Genüge getan. Aus einer Vereinbarung mit der Einwohnergemeinde Erstfeld aus dem Jahre 1992 konnten die Beschwerdeführer (Eigentümer des betreffenden Grundstücks) nichts zu ihren Gunsten ableiten. Auf die Erwägungen der Vorinstanz gingen die Beschwerdeführer weitgehend nicht substantiiert ein. Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Obergericht, 23. März 2018, OG V 17 28

Sachverhalt:

A.

Die Mitglieder der Erbengemeinschaft X, sel.: Frau A, Herr B, Frau C, Herr D, sind Eigentümer der Liegenschaft Nr. ZZ in Erstfeld («XY»). Die Liegenschaft Nr. ZZ war gemäss Nutzungsplan der Gemeinde Erstfeld vom 9. Juni 1992 der Wohnzone W 2 zugewiesen. Am 16. März 2016 genehmigte die Gemeindeversammlung Erstfeld den revidierten Nutzungsplan Erstfeld. Danach soll die westliche Teilfläche der Liegenschaft Nr. ZZ, die an das Wohngebiet «K» angrenzt und auf der sich ein Wohnhaus sowie ein Stall befinden, im Umfang von rund 4'800 m² der Gesamtfläche der Liegenschaft weiterhin in der Wohnzone W 2 verbleiben. Die restliche Fläche der Liegenschaft soll neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die gegen die Teilauszonung gerichtete Einsprache der Mitglieder der Erbengemeinschaft X sel. wies der Gemeinderat Erstfeld mit Entscheid vom 16. Juni 2016 ab. Eine gegen den Einspracheentscheid gerichtete Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat des Kantons Uri blieb erfolglos (regierungsrätlicher Entscheid vom 04.04.2017).

Aus den Erwägungen:

2. Strittig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz die durch den neuen Nutzungsplan der Einwohnergemeinde Erstfeld erfolgte Teilauszonung der Liegenschaft Nr. ZZ zu Recht geschützt hat.

a) Die Vorinstanz legt dar, der bisherige Nutzungsplan der Einwohnergemeinde Erstfeld sei zum Zeitpunkt der Revision im Frühjahr 2016 beinahe 24 Jahre in Kraft gestanden. Eine Überprüfung der Nutzungsplanung sei offensichtlich gerechtfertigt gewesen, zumal am 1. Mai 2014 das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), wodurch insbesondere Massnahmen gegen die Zersiedelung präzisiert worden seien, in Kraft getreten seien. Das auszuzonende Teilstück der Liegenschaft Nr. ZZ werde im östlichen Bereich, welcher den Waldrand streife und rund einen Drittel der Gesamtfläche der Liegenschaft ausmache, von der Gefahrenzone rot und blau überlagert. In der Gefahrenzone rot dürften keine neuen Bauten und Anlagen erstellt

werden. In der Gefahrenzone blau nur dann, wenn das Schadenrisiko durch geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt würden. Die Auffassung des Gemeinderates, dass sich die Liegenschaft Nr. ZZ nicht vollumfänglich für die Überbauung eigne, sei daher nicht zu beanstanden. Das Siedlungsleitbild der Einwohnergemeinde Erstfeld vom 17. November 2014 sehe ferner vor, dass die westliche Teilfläche der Liegenschaft Nr. ZZ nur in der Bauzone verbleiben könne, wenn die Eigentümer einen Nachweis für die rechtliche, technische und finanzielle Realisierbarkeit der Erschliessung erbringen könnten sowie mit der Einwohnergemeinde Erstfeld eine Vereinbarung abschliessen, dass das Grundstück innert Frist der Überbauung zugeführt werde. Diese Voraussetzungen seien im konkreten Fall nicht erfüllt, womit die Verfügbarkeit des Landes zur Überbauung rechtlich nicht sichergestellt gewesen sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer handle es sich bei der Liegenschaft Nr. ZZ auch nicht um eine Baulücke und aus der mit der Einwohnergemeinde Erstfeld im Rahmen eines Einspracheverfahrens betreffend den Nutzungsplan 1992 geschlossenen Vereinbarung könnten die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Namentlich lägen die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nicht vor.

b) Die Beschwerdeführer berufen sich hauptsächlich auf eine Vereinbarung vom 30. Juni/21. Juli 1992 zwischen ihnen und der Einwohnergemeinde Erstfeld. Darin wurde im Wesentlichen vereinbart, dass die Beschwerdeführer einen Steinschlag-Schutzverbau nach einem Vorprojekt des Ingenieurbüros Thali vom 23. April 1991 auf eigene Kosten projektieren und bauen würden und die Einwohnergemeinde im Gegenzug die Liegenschaft Nr. ZZ im laufenden (das heisst 1992 stattfindenden) Zonenplan-Revisionsverfahren im gleichen Umfang, in dem sie bereits seit 1976/77 eingezont gewesen sei, der zweigeschossigen Wohnzone zuweisen würde. Die Beschwerdeführer halten dafür, in dieser Vereinbarung sei eine explizite Zusicherung enthalten, dass die Einteilung in die Bauzone «längerfristig» Bestand habe. Daher sei die vorgesehene Teilauszonung aus rechtlicher Sicht nicht haltbar.

3. a) Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a); es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b); Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c); seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e). Nach Art. 21 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1); haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Die Vorinstanz gelangt in Anwendung dieser Bestimmungen und in Würdigung der konkreten Umstände des vorliegenden Falls mit eingehender Begründung zum Schluss, dass die Auszonung des Teilstücks der Liegenschaft Nr. ZZ recht- und zweckmässig ist. Die Beschwerdeführer gehen auf die Erwägungen der Vorinstanz weitgehend nicht substantiiert ein und wiederholen teilweise wortwörtlich, was sie bereits in der Verwaltungsbeschwerde vom 8. Juli 2016 vorgebracht haben. Soweit keine substantiierten Rügen vorgetragen werden, hat es mit dem vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden (Rügeprinzip: Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 20.10.2017, OG V 16 35, E. 4a; Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 2011, S. 151).

b) In einem ersten Schritt rügen die Beschwerdeführer, die Überlagerung des fraglichen Teilstücks der Liegenschaft Nr. ZZ durch die Gefahrenzone rot beziehungsweise blau habe keinen Einfluss auf die Überbaubarkeit. Die Beschwerdeführer hätten sich 1992 verpflichtet, einen Schutzdamm zu erstellen. Die Gefahrenzone blau würde durch die Realisierung des Schutzdamms „obsolet“, mit anderen Worten würde keine Gefährdung durch Steinschlag mehr bestehen, wenn der Schutzdamm erstellt sei. Die Rüge überzeugt schon deshalb nicht, weil der fragliche Schutzdamm bis heute nicht erstellt ist, obwohl sich

die Beschwerdeführer bereits 1992 zu einer entsprechenden Erstellung verpflichtet haben. Tatsache ist somit, dass das auszuzonende Teilstück der Liegenschaft Nr. ZZ zu einem grossen Teil ungeschützt in der Gefahrenzone „rot“ und „blau“ liegt und eine Überbaubarkeit mit Blick auf Art. 40 Abs. 3 und Abs. 4 PBG deshalb fraglich erscheint. Den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz (angefochtener Entscheid, E. 4.3) vermögen die Beschwerdeführer nichts Entscheidendes entgegenzusetzen. Die Gefahrenzone „blau“ würde im Übrigen durch die Errichtung eines Schutzdammes nicht einfach „obsolet“. Vielmehr ist es gerade die Geltung der Gefahrenzone „blau“, welche zur Umsetzung und Aufrechterhaltung von geeigneten Schutzmassnahmen anhält.

c) Die Beschwerdeführer rügen, es sei Sache des Gemeinwesens die Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG rechtlich sicherzustellen. Richtig ist aber, dass es am Grundeigentümer ist dafür zu sorgen: Sobald sich der Grundeigentümer nämlich verbindlich verpflichtet, das Land zu überbauen, fällt das Einzonungs-Hemmnis von Art. 15 Abs. 1 lit. d RPG weg (Aemisegger/Kissling, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, N. 109 zu Art. 15). Dass das Siedlungsleitbild der Einwohnergemeinde Erstfeld vom 17. November 2014 die Beschwerdeführer verpflichtet hat, den Nachweis für die Realisierbarkeit der Erschliessung zu erbringen und mit der Gemeinde eine Vereinbarung für eine Überbauung innert Frist abzuschliessen, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Die Einwohnergemeinde hat sich somit durchaus bemüht, die Grundeigentümer zu einer Verpflichtung zu bringen und insoweit das Einzonungs-Hemmnis von Art. 15 Abs. 1 lit. d RPG zu beseitigen. Die Beschwerdeführer vermögen auch hier nichts zu ihren Gunsten abzuleiten; es kann im Übrigen auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 5).

d) Die Beschwerdeführer behaupten, die Liegenschaft Nr. ZZ sei nicht groberschlossen und die Einwohnergemeinde hätte für die Groberschliessung besorgt sein müssen. Auf die Erwägungen der Vorinstanz, es bestehe – selbst wenn zugunsten der Beschwerdeführer davon ausgegangen würde, eine Groberschliessung würde nicht bestehen – kein klagbarer Anspruch auf Groberschliessung, vielmehr hätten die Grundeigentümer bei Verzug der Gemeinde das Recht die Erschliessung selber zu projektieren und zu erstellen, gehen die Beschwerdeführer nicht ein. Ihre Ausführungen zur Groberschliessung gehen insofern an der Sache vorbei; es fehlt an einer substantiierten Rüge (vergleiche E. 3a vorstehend). Wie im Übrigen die Vorinstanz bereits aufgezeigt hat, besteht kein klagbarer Anspruch auf Erschliessung (Eloi Jeannerat, Praxiskommentar RPG a.a.O., N. 47 zu Art. 19).

e) Die Beschwerdeführer berufen sich auf eine Vereinbarung vom 30. Juni/21. Juli 1992, welche sie mit der Einwohnergemeinde Erstfeld im Rahmen eines Einspracheverfahrens gegen den Nutzungsplan 1992 geschlossen haben. Die Beschwerdeführer bringen vor, in der Vereinbarung werde eine explizite Zusicherung der Einwohnergemeinde Erstfeld abgegeben, dass die Einteilung der Liegenschaft Nr. ZZ in die Bauzone «längerfristig Bestand hat beziehungsweise haben wird». Die Beschwerdeführer machen Vertrauensschutz geltend. Ob die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) vorliegen, kann offenbleiben; denn selbst wenn der Optik der Beschwerdeführer gefolgt würde, könnten sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten: Der Nutzungsplan 1992 stand während rund 24 Jahren in Kraft (vergleiche E. 2a hievor). Die Einwohnergemeinde ist damit ihrer «Verpflichtung» – sollte darin überhaupt rechtsgenügend eine solche erblickt werden können – längst nachgekommen. In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Rüge der Beschwerdeführer unbegründet, das Gebot der Rechtssicherheit verlange, dass die Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufwiesen. Wie gesagt, stand der zu revidierende Nutzungsplan während rund 24 Jahren in Kraft. Dem Anliegen der Planbeständigkeit ist damit offensichtlich Genüge getan (vergleiche BGE 1C_245/2017 vom 01.11.2017 E. 4.4), zumal in Anbetracht dessen, dass die fragliche Liegenschaft Nr. ZZ bereits vor dem Nutzungsplan 1992 aufgrund des Nutzungsplans 1976/77 während rund 15 Jahren in die Bauzone eingeteilt war. Die weiter ins Feld geführten Argumente mit Bezug auf die

Eigentumsgarantie hat bereits die Vorinstanz zutreffend entkräftet. Darauf wird verwiesen (angefochtener Entscheid, E. 8). Anzuführen ist, dass sich das auszuzonende Teilstück der Liegenschaft Nr. ZZ, wie gezeigt, gesamthaft während rund 40 Jahren in der Bauzone befand, ohne dass darauf gebaut worden wäre, und dass das Teilstück der Liegenschaft Nr. ZZ, auf welchem sich ein Wohnhaus und ein Stall befindet, weiterhin in der Bauzone (Wohnzone W 2) verbleibt. Angesichts dessen sind die privaten Interessen der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der bisherigen Zonenordnung tiefer zu veranschlagen als die öffentlichen Interessen an einer bedarfsgerechten Bauzonenausscheidung. Wie es sich mit allfälligen Ansprüchen aus materieller Enteignung verhält, braucht – da nicht Streitgegenstand – nicht vertieft zu werden.