

Eine böse Überraschung

Das neue Raumplanungsgesetz, welches vom Stimmbürger angenommen und am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt wurde, ist sehr griffig gestaltet. Das musste eine Erbgemeinschaft, welche im Kanton Freiburg eine grosse Parzelle besitzt, schmerzlich erfahren (Bundesgericht, 1C_449/2014).

Sachverhalt

Im Rahmen einer allgemeinen Revision der Ortsplanung beschloss die Gemeinde Attalens im Kanton Freiburg, die Parzelle Nr. 371 mit einer Grösse von 14 292 m², welche sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft befand, der Bauzone zuzuweisen. Der Zugang zur Parzelle Nr. 371 war durch eine Quartierstrasse auf der Parzelle Nr. 1404 vorgesehen. Letztere Parzelle ist mit einem Wegrecht belastet.

Am 10. Oktober 2011 wies der Gemeinderat die gegen die Ortsplanung erhobenen Einsprachen ab und bestätigte die Zuweisung der Parzelle Nr. 371 in die Bauzone. Verschiedene Einsprecher wehrten sich gegen diesen Beschluss des Gemeinderates. Mit Verfügung vom 8. Oktober 2013 genehmigte die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) die allgemeine Revision des Ortsplans und wies die Beschwerden der Einsprecher ab. Auch die II. verwaltungsrechtliche Abteilung des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg bestätigte diese Verfügung mit Entscheid vom 12. August 2014. Dagegen gelangten die Einsprecher ans Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten.

Beurteilung

Die bis zum 30. April 2014 geltende Fassung von Art. 15 RPG sah vor, dass Bauzonen Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Gemäss der bereits für den alten Art. 15 RPG geltenden Rechtsprechung verstiesse überdimensionierte Bauzonen gegen das RPG und mussten verkleinert werden.

Der neue Art. 15 RPG trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Er sieht vor, dass Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1) und dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Abs. 2). Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (Abs. 3).

Der neue Art. 15 Abs. 4 RPG hält ausdrücklich fest, dass Land nur dann neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Mit dieser Regelung sollte die bestehende, als ungenügend eingestufte Gesetzgebung verschärft werden. Die Bedingungen für die Zuweisung von zusätzlichem Land zur Bauzone wurden denn auch genauer festgelegt.

Diese schärferen Bestimmungen wurden zusätzlich durch Übergangsbestimmungen abgesichert. So verpflichtet Art. 38a Abs. 1 RPG die Kantone, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung anzupassen; in der Zwischenzeit darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG; Moratorium). Gemäss Art. 52a Abs. 1 RPV ist Artikel 38a Absatz 2 RPG auf eine Einzonung, welche in einem

kantonale letztinstanzliche Verfahren strittig ist, nur dann nicht anwendbar, wenn die Beschwerde weder zu einer Überprüfung noch zu einer materiellen Teilkorrektur des Genehmigungsentscheids führt oder wenn sie mutwillig erhoben worden ist. Diese Bestimmung beurteilt das Bundesgericht als wenig klar. Es legt sie gemäss den allgemeinen Richtlinien aus, welche bei Gesetzesänderungen zur Anwendung kommen. Es führt dazu aus, dass nach konstanter Rechtsprechung die Beschwerdeinstanz das Recht anwendet, das zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids in Kraft war. Ausnahmen von dieser Regel bilden Fälle, in denen eine sofortige Anwendung des neuen Rechts einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspricht.

Damit stellte sich die Frage, ob vorliegend ein überwiegendes öffentliches Interesse für die sofortige Anwendung des neuen RPG spricht. Das Bundesgericht bejahte diese Frage und begründete dies wie folgt: Die jüngste Revision des RPG beruhe auf der Prämisse, dass die bis dahin geltenden kantonalen Richtpläne nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, die den Bedarf an Bauzonen definieren! Es sei deshalb nicht sinnvoll, neue Bauzonen zu genehmigen. Das führe nur dazu, dass noch stärker vom neuen Recht abgewichen werde und die dann notwendigen Korrekturmassnahmen noch grösser werden. Dem Art. 38a Abs. 2 RPG wird deshalb vom Bundesgericht ein erhebliches öffentliches Interesse zugesprochen, was für seine sofortige Anwendung spricht. Das gilt auch vor letzten kantonalen Rekursinstanzen

Da aber mit der Einzonung zur Bauzone in Attalens nicht gleichzeitig eine Auszonung verbunden wurde, konnte zum Nachteil der Erbgemeinschaft die Zuweisung zur Bauzone nicht genehmigt werden.

Fazit

In den Kantonen sind Zuweisungen zu Bauzonen praktisch ausgeschlossen, bis die Kantone ihre Richtpläne an die neuen Verhältnisse angepasst haben. Diese Anpassung ist bisher in den wenigsten Kantonen vollzogen worden.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 10.08.2016