Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 89 (1991)

Heft: 5: Meliorationen = Améliorations foncières = Bonifice fondiarie

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. Voir Informations légales.

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. See Legal notice.

Download PDF: 16.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

lungsrand lag es nicht. Doch sprach für die Anordnung des Reservegebietes inmitten der Bauzone, dass das streitige Areal praktisch unüberbaut, rund 2,3 ha gross und planerisch gesehen weitgehend unerschlossen ist. Auch beeinträchtigte diese Zonierung die Infrastruktur der Umgebung nicht. Demgegenüber wäre eine Verkleinerung des Baugebietes durchaus auch durch die Ausscheidung einer Reservezone am Siedlungsrand möglich gewesen. Eine Randlage wäre umso günstiger, als noch offen ist, ob die Fläche nicht doch als Kulturland benötigt wird. Aus der Siedlungsstruktur drängte sich der Ort des Reservegebietes ebensowenig auf. Denn die bestehende lockere Überbauung war auf Zufälligkeiten – wie die jeweiligen Eigentumsverhältnisse und Erschliessungsmöglichkeiten – zurückzuführen. Auch war der Einwand, die Lage des Reservegebietes zementiere die Streubauweise, nicht ganz unbegründet.

Die Anordnung der Reservezone drängte sich also nicht geradezu auf. Indessen hatte die Gemeinde ihre Bauzone zu verkleinern. Unter diesem Gesichtswinkel war diese Zonierung jedenfalls dann verfassungsrechtlich haltbar, wenn kein Gebiet vorhanden war, das sich für die angestrebte Redimensionierung in gleicher Weise oder gar besser eignete. Diese Frage prüfte das Bundesgericht näher. Dabei zeigten sich zwischen den Vergleichsgebieten objektive Unterschiede, die planerisch durchaus wesentlich waren. Daraus folgte schliesslich, dass die Ungleichbehandlung der verschiedenen ins Auge zu fassenden Gebiete – selbst wenn gewisse private Rücksichten mitgespielt haben sollten – verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden war. Es liegt ja im Wesen der Ortsplanung, dass irgendwo abgegrenzt werden muss, so dass dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen eine abgeschwächte Bedeutung zukommt. Immerhin darf die Abgrenzung nicht willkürlich sein; sie muss durch vernünftige planerische Gründe gerechtfertigt sein (Bundesgerichtsentscheide BGE 115 Ia 389, Erwägung 5b; 114 Ia 257, Erw. 4a; 107 Ib 399, Erw. 4a). (Urteile 1P.552, 554, 555/1989 vom 31. Oktober 1990.)

R. Bernhard

Nichteinzonung war keine Enteignung

Eine nicht eingezonte Liegenschaft, die der Erwerber gelegentlich überbauen wollte, gelangte zunächst in ein provisorisches Schutzgebiet II gemäss dem damaligen Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (Überbaubarkeit nur mit kantonaler Genehmigung). Eine Einweisung in eine provisorische Bauzone scheiterte in der Folge an der Verweigerung der kantonalen Genehmigung. Schliesslich wurde die Parzelle definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Eigentümer fand, dies komme einer Enteignung gleich. Seine Entschädigungsforderung wurde in sämtlichen Instanzen abgewiesen, zuletzt vor der I. Öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes im Verwaltungsgerichts-Beschwerdeverfahren.

Nichteinzonung ist nicht Auszonung

Der beschwerdeführende Eigentümer kritisierte zu Unrecht, dass eine Nichteinzonung keineswegs einer Auszonung gleichgestellt ist. Bauland ist nach dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Januar 1980 – in Fortführung der durch das Gewässerschutzgesetz getroffenen Regelung – nur das nach den Grundsätzen des Gesetzes rechtskräftig in Bauzonen eingezonte Land. Da die Gemeinde keinen Zonenplan im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung besessen hatte, handelte es sich nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung. Die vorübergehende Bezeichnung als provisorisches Baugebiet hatte den bundesrechtlichen Anforderungen an eine definitive Zonenfestsetzung nicht entsprochen.

Nur ausnahmsweise Entschädigung

Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so löst dies grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (Bundesgerichtsentscheid BGE 114 Ib 303, E. 3c mit Verweisungen). Nur ausnahmsweise kann die Nichteinzonung einen Eigentümer enteignungsähnlich treffen. Dies setzt voraus, dass besondere Umstände vorliegen, die zur Folge haben, dass der Grundeigentümer entgegen der allgemeinen Regel von der Planungsmassnahme enteignungsähnlich getroffen wird. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sich die Nichteinweisung in eine Bauzone auf baureifes oder grob erschlossenes Land bezieht, das von einem gewässerschutzkonformen generellen Kanalisations-Projekt erfasst wird, und wenn der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung dieses Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat. Ein Einzonungsgebot kann zweitens dann zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 RPG) befindet. Es handelt sich um Fälle, in denen der Betroffene im massgebenden Zeitpunkt auf Grund der objektiv gegebenen besonderen Umstände annehmen durfte, die von ihm beabsichtigte bauliche Nutzung lasse sich wahrscheinlich in naher Zukunft verwirklichen (BGE 112 Ib 403, E.d.; 491 E. 5 mit Verweisen; 105 Ia 338, E. 3d). Keine dieser Ausnahme-Voraussetzungen traf auf das fragliche Grundstück zu.

Kein Sonderopfer

Der Beschwerdeführer hatte vor Bundesgericht mit Recht nicht geltend gemacht, die Nichteinzonung führe zu einem entschädigungspflichtigen Sonderopfer im Sinne materieller Enteignung. Ein Sonderopfer würde voraussetzen, dass der Beschwerdeführer die Erschliessung und Überbauung ihrer Parzelle aus eigener Kraft in naher Zukunft hätte realisieren können (BGE 108 Ib 351, E. 5a). (In dieser Hinsicht unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem in BGE 114 Ib 305 ff. nur teilweise publizierten mit begrenzt enteignungsähnlicher Wirkung.) (Urteil 1A.169/1989 vom 25. Oktober 1990.)

R. Bernhard

Berger-Ton-Drainageröhren

beweisen immer wieder die hohe Wirksamkeit in der Felddrainage. Der gebrannte Ton zeichnet sich aus durch gute Beständigkeit gegen sauren Boden, durch hohe Alterungsbeständigkeit und Unempfindlichkeit gegen hohen Bodendruck.

Das **Ton-Drainagerohr** bietet Ihnen nach wie vor eine wirtschaftlich gute und qualitativ einwandfreie Bodenentwässerung.

Lieferbar sind Durchmesser von: 6/8/10/12/15/18/20/25/30 cm.

Lieferung und Beratung:
Brauchli Ziegelei AG, 8572 Berg, Tel. 072/46 15 15, Fax 072/46 18 16