Urteilskopf

110 Ia 163

34. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 27. Juni 1984 i.S. BDS Beton AG gegen Bär und Mitbet. und Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 22ter; Raumplanung; § 234 lit. a des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG), planungsrechtliche Baureife.

Die planungsrechtliche Baureife eines Grundstücks im Sinne von § 234 lit. a PBG darf verneint werden, wenn eine das Grundstück betreffende Änderung des regionalen Richtplanes im Gange ist und nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, dass das Bauvorhaben der künftigen Zonenordnung widerspreche. Die Baubewilligung für eine Betonzentrale wird zu Recht verweigert, wenn damit gerechnet werden muss, dass das Baugrundstück einer Wohnzone zugewiesen werden wird.

Regeste (fr):
Art. 22ter; aménagement du territoire; § 234 let. a de la loi zurichoise sur les constructions et l'aménagement du territoire, notion de terrain propre à la construction.

On peut dénier à un bien-fonds la qualité de terrain propre à la construction au sens du § 234 let. a de la loi susmentionnée lorsqu'une modification du plan directeur régional le concernant est en cours et que la non-conformité du projet de construction avec la future réglementation des zones ne peut pas être exclue avec suffisamment de vraisemblance. Le refus d'autoriser la construction d'une centrale à béton se justifie quand il faut s'attendre à ce que le terrain destiné à la recevoir soit affecté à une zone d'habitation.

Regesto (it):
Art. 22ter; pianificazione del territorio; § 234 lett. a della legge zurighese sulla pianificazione e sulle costruzioni, nozione di terreno pronto per l'edificazione.

La qualità di terreno pronto per l'edificazione ai sensi del § 234 lett. a della legge sopra menzionata può essere negata a un fondo ove sia in corso una modificazione del piano direttore regionale che lo concerne e non possa essere esclusa con sufficiente verosimiglianza la non conformità del progetto di costruzione al futuro assetto delle zone. Il rifiuto di autorizzare la costruzione di un impianto per la preparazione di calcestruzzo è giustificato quando sia prevedibile che il terreno su cui esso deve sorgere sarà destinato a una zona d'abitazione.

Sachverhalt ab Seite 164

BGE 110 Ia 163 S. 164

Die Gesellschafter der BDS Beton AG (in Gründung) erhielten am 31. März 1982 von der Baukommission Männedorf die Bewilligung für die Erstellung einer Betonaufbereitungsanlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 5845 am Gerbeweg im Gebiet "Weieren" in Männedorf. Dieses liegt gemäss dem Zonenplan zur Bauordnung vom 24. Oktober 1969 in der Industriezone, welche im Süden durch die Seestrasse und im Norden durch die rechtsufrige SBB-Linie begrenzt wird. An die gegenüberliegende Seite des Bahnareals stösst eine Wohnzone ohne Gewerbeerleichterung an. Gegen das Bauvorhaben gingen zahlreiche Einsprachen ein, doch wurden diese

auf Rekurs der Einsprecher hin auch von der Baurekurskommission II am 14. Dezember 1982 abgewiesen. Das Verwaltungsgericht, an das die unterlegenen Einsprecher den Entscheid der Rekurskommission weiterzogen, hiess die Beschwerde mit Urteil vom 7. Juni 1983 gut. Es hob den Entscheid der Baurekurskommission und die Baubewilligung wegen fehlender planungsrechtlicher Baureife des Grundstücks gestützt auf §§ 234 f. des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) auf, da zur Zeit der Baubewilligung der Entwurf zum regionalen Gesamtplan (Richtplan gemäss § 30 PBG) bereits vorgelegen habe. Dieser vom Regierungsrat nachträglich am 8. Dezember 1982 genehmigte Plan weise das Baugrundstück dem Wohngebiet mit Gewerbeerleichterungen zu. Mit der Möglichkeit der Änderung des Nutzungsplanes habe daher bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung am 31. März 1982 gerechnet werden müssen. Die Bewilligung der Betonaufbereitungsanlage würde die Planung nachteilig beeinflussen, da eine solche Anlage, wovon auch die Baurekurskommission ausgegangen sei, in die Industriezone gehöre.
Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes haben die Gesellschafter der Beton AG unter anderem wegen Verletzung von Art. 22ter BV staatsrechtliche Beschwerde eingereicht. Das Bundesgericht weist diese ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

6. Fraglich ist daher nur noch, ob die Aufhebung der Baubewilligung im konkreten Falle gegen die Eigentumsgarantie verstosse oder ob sie sich auf das Gesetz - hier § 234 PBG - stützen lasse und im öffentlichen Interesse liege.

Bei Anrufung der Eigentumsgarantie untersucht das Bundesgericht die Frage, ob sich im kantonalen Recht eine Grundlage für den umstrittenen Eingriff finde, grundsätzlich nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür; frei geprüft wird allerdings, wenn es sich um einen besonders schweren Eingriff handelt. Ob ein solcher hier vorliege, kann offenbleiben, da sich die Einwendungen der Beschwerdeführer auch bei freier Prüfung als unbegründet erweisen. a) Die Beschwerdeführer sind der Meinung, das Vorliegen eines blossen Entwurfes zum regionalen Richtplan reiche nicht aus zur Annahme, dass die planungsrechtliche Baureife fehle. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die regionale Richtplanung ist für die ihr nachgeordnete kommunale Richt- und Nutzungsplanung verbindlich (§ 16 PBG, Art. 9 RPG). Muss damit gerechnet werden, dass ein Richtplanentwurf zu einer Änderung der bestehenden Nutzungsordnung führt, so ist die gesetzliche Voraussetzung der planungsrechtlichen Baureife gemäss § 234 lit. a PBG nicht erfüllt. Ein solcher Richtplanentwurf stellt eine hinlänglich klar umrissene Willenserklärung auf Planänderung und nicht bloss eine noch nicht genügend konkretisierte Planabsicht dar (vgl. nicht publ. Entscheide vom 17. November 1982 i.S. Zollikon E. 4b und vom 5. Oktober 1983 i.S. Zürich E. 3b). Ob die Planänderung schliesslich verwirklicht werde, steht in der Entscheidungsfreiheit des zuständigen Organs, auf Gemeindeebene der Gemeindeversammlung. Im vorliegenden Fall war daher die Meinung des Gemeinderates, trotz der Richtplananordnung könne und solle im Nutzungsplan die Industriezone beibehalten werden, nicht ausschlaggebend für die Frage, ob das Grundstück der Beschwerdeführer planungsrechtlich baureif sei. Die Ernsthaftigkeit der in Aussicht genommenen Planänderung ist übrigens inzwischen bestätigt worden, hat doch der Regierungsrat am 8. Dezember 1982 den regionalen Gesamtplan genehmigt und die Gemeindeversammlung am 14. Februar 1983 im kommunalen Richtplan ebenfalls Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung für das fragliche Gebiet angeordnet, womit eine an sich mögliche "Durchstossung" des regionalen Richtplanes abgelehnt worden ist. b) Das Verwaltungsgericht ist im weiteren zu Recht davon ausgegangen, die Bewilligung der Betonaufbereitungsanlage könnte die in Änderung stehende Planung nachteilig beeinflussen. Eine solche ungünstige Präjudizierung ist nur dann zu verneinen, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, dass

das umstrittene Projekt mit der zukünftigen planungsrechtlichen Festlegung in Widerspruch stehe. Das Verwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang festgestellt, eine Betonzentrale könne ihrer Natur nach - wie auch die Vorinstanzen erklärt hätten - nur in einer Industriezone errichtet werden. Die Vorinstanzen haben indessen die Frage, ob das Bauvorhaben in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterungen zulässig wäre, überhaupt nicht geprüft, da sie annahmen, es sei keine Zonenänderung zu erwarten gewesen. Die Einwendung der Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht hätte die Vereinbarkeit des Projektes mit einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung näher untersuchen müssen, ist daher grundsätzlich berechtigt. Das Gericht hätte jedoch die nachteilige Präjudizierung auch unter diesem Gesichtswinkel bejahen dürfen. Die Beschwerdeführer übersehen, dass es für diese Frage nicht allein auf die zu erwartenden Lärmimmissionen ankommt. Selbst wenn sich der zu erwartende, mit dem Betrieb der Betonzentrale verbundene Lärm innerhalb der Werte halten sollte, die in einer Wohn- und Gewerbezone zulässig sind, ist damit noch nicht gesagt, dass das Vorhaben sämtlichen zukünftigen Bestimmungen über die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, so jenen über Gebäudehöhe, Geschosszahl, Ausnützungsmass usw., entsprechen werde. Die Baupläne sehen einen typischen Industriebau mit grossem, fast vollständig geschlossenem Kubus und einer maximalen Höhe von über 17 m vor. Solche Bauten werden in der Regel in Wohnzonen, auch in solchen mit Gewerbeerleichterung, nicht zugelassen. Diese Feststellung genügt, wie dargelegt, um eine Beeinträchtigung der laufenden Planung anzunehmen. Abschliessend kann die Frage der Vereinbarkeit des Projektes mit der vorgesehenen Nutzungsordnung erst nach rechtskräftiger Festlegung beurteilt werden. Sollten die Beschwerdeführer der Meinung sein, diese erlaube ihnen die Verwirklichung ihres Vorhabens, so steht es ihnen frei - wie das Verwaltungsgericht in seiner Vernehmlassung bemerkt -, ihr Gesuch zu erneuern. c) Schliesslich steht auch fest, dass die zweifellos gewichtigen privaten Interessen der Beschwerdeführer an der Verwirklichung ihres Vorhabens jedenfalls zur Zeit gegenüber den öffentlichen Interessen an der Planänderung zurücktreten müssen. Die Art des Vorhabens der Beschwerdeführer, seine bauliche Gestaltung sowie die mit dem Betrieb verbundenen Immissionen könnten sich auf den bestehenden Dorfcharakter und auf die weitere Entwicklung

des Dorfes auswirken (vgl. Urteil vom 1. Dezember 1982 i.S. Kies AG, mit welchem ein Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen bestätigt wurde, das die Bewilligung für eine Betonaufbereitungsanlage wegen der Auswirkungen des Verkehrs auf die angrenzenden Wohnquartiere abgelehnt hat). Der Konflikt zwischen dem Vertrauen in den Bestand der geltenden Ordnung und einer den neuen Erkenntnissen entsprechenden Ortsplanung ist in einem Falle, in dem - wie hier - keineswegs feststeht, ob mit nur geringfügigen Verstössen gegen die zukünftige planungsrechtliche Festsetzung zu rechnen ist, zugunsten des öffentlichen Interesses an der Sicherung der Planänderung zu entscheiden. Damit ist auch gesagt, dass von einem Verstoss gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht die Rede sein kann. Einzig die Zurückstellung des Baugesuches oder dessen Ablehnung zur Zeit vermag die Planänderung zu sichern.