Urteilskopf

116 Ia 335

52. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 31. Oktober 1990 i.S. Erbengemeinschaft X. und Mitbeteiligte gegen Einwohnergemeinde Büsserach und Regierungsrat des Kantons Solothurn (staatsrechtliche Beschwerden)
Regeste (de):
Tragweite des Konzentrationsprinzips im Raumplanungsrecht; Ausscheidung eines Reservegebiets inmitten einer Bauzone.

1. Siedlungen sind im allgemeinen konzentriert anzulegen. Das Konzentrationsprinzip steht zu einem wesentlichen Teil hinter den in Art. 1 und Art. 3 RPG umschriebenen Zielen und Planungsgrundsätzen. Das RPG schliesst indessen nicht aus, dass ausnahmsweise innerhalb einer Bauzone kleinere Nichtbauzonen bezeichnet werden; dafür braucht es besonders gewichtige Gründe (E. 4a).

2. Aus dem Konzentrationsgrundsatz ergibt sich, dass Reservegebiete im allgemeinen an den Siedlungsrand gehören (E. 4b).

3. Drängt sich die Anordnung einer Reservezone inmitten der Bauzone nicht geradezu auf, hält sie vor der Verfassung nur stand, wenn kein anderes Gebiet vorhanden ist, das sich für die angestrebte Redimensionierung der Bauzone in gleicher Weise oder gar besser eignet (E. 4c und E. 5).

Regeste (fr):
Portée du principe de regroupement dans le droit de l'aménagement du territoire; délimitation d'une zone à bâtir de réserve au milieu de la zone à bâtir.

1. En général, les constructions doivent être regroupées. Ce principe correspond pour l'essentiel aux buts et principes de la planification définis aux art. 1 et art. 3 LAT. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire n'exclut cependant pas que de petites zones de non-bâtir soient délimitées exceptionnellement à l'intérieur du périmètre de la zone à bâtir si des raisons spéciales et importantes le justifient (consid. 4a).

2. Selon le principe de regroupement, les zones à bâtir de réserve doivent en général être délimitées dans le prolongement immédiat de l'agglomération (consid. 4b).

3. A moins que la création d'une zone à bâtir de réserve au milieu du périmètre de la nouvelle zone à bâtir ne s'impose d'emblée, cette mesure n'est conforme à la Constitution que s'il n'existe pas d'autres terrains qui se prêteraient mieux à la création d'une telle zone pour assurer la réduction de l'ancienne zone à bâtir surdimensionnée (consid. 4c et consid. 5).

Regesto (it):
Portata del principio del raggruppamento nella disciplina giuridica della pianificazione del territorio; delimitazione di una zona edificabile di riserva in mezzo alla zona edificabile.

1. Di regola, gli insediamenti vanno raggruppati. Questo principio corrisponde essenzialmente ai fini e ai fondamenti della pianificazione definiti negli art. 1 e art. 3 LPT. La legge federale sulla pianificazione del territorio non esclude peraltro che piccole zone non edificabili siano delimitate eccezionalmente all'interno del perimetro della zona edificabile, se ragioni di particolare importanza lo giustifichino (consid. 4a).

2. Secondo il principio del raggruppamento, le zone edificabili di riserva devono, in generale, essere delimitate al margine degli insediamenti (consid. 4b).

3. Salvo che la creazione di una zona edificabile di riserva in mezzo alla zona edificabile s'imponga manifestamente, tale misura è conforme alla Costituzione solo se non esistano altri terreni che meglio si presterebbero a ridimensionare in questo modo la precedente zona edificabile eccessivamente estesa (consid. 4c e consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 336

BGE 116 Ia 335 S. 336

Im Gebiet Gartenstrasse in der Gemeinde Büsserach sind die Erben des X. und Mitbeteiligte Eigentümer der Parzellen Nrn. 645, 647, 648, 650, 1446, 1447, 1565, 1808 und 1809. Die Liegenschaften gehörten nach dem bisherigen Zonenplan der Gemeinde Büsserach vom 15./16. Dezember 1977 zur zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Der Gemeinderat Büsserach beschloss am 18. Dezember 1987 einen neuen Zonenplan, der die Bauzone wesentlich reduziert und die erwähnten Parzellen dem Reservegebiet (§ 27 des kantonalen Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, BauG) zuweist. Die betroffenen Grundeigentümer erhoben dagegen Beschwerden an den Regierungsrat. Der Regierungsrat wies diese mit Entscheid vom 4. September 1989 ab und genehmigte - unter Vorbehalt von hier nicht interessierenden Ausnahmen - die neue Ortsplanung von Büsserach. X. und Mitbeteiligte haben in verschiedenen Eingaben staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats erhoben. Das Bundesgericht weist die Beschwerden ab, soweit es auf sie eintritt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

4. Die Beschwerdeführer machen geltend, selbst wenn sich die Zuweisung von Land ins Reservegebiet der Sache nach rechtfertigen lasse, gehe es nicht an, eine Reservezone innerhalb des Siedlungsbereichs und auf einem Areal, das von Bauzonen umgeben sei, auszuscheiden. a) Einer zweckmässigen Nutzung des Bodens und einer geordneten Besiedlung des Landes (Art. 22quater Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 Satz 2 RPG) dient es im allgemeinen am besten, wenn die Siedlungen konzentriert angelegt werden. Das Konzentrationsprinzip steht zu einem wesentlichen Teil hinter den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundes, wie sie in Art. 1 und 3 RPG umschrieben sind. Namentlich dient eine Konzentration auch dem fundamentalen Anliegen der Raumplanung, das Bau- von Kulturland

BGE 116 Ia 335 S. 337

zu trennen. Sie stellt ferner im allgemeinen eine wesentliche Voraussetzung für eine optimale Anlage und Ausnützung der Infrastruktur dar. Konzentrierte Siedlungen lassen sich im weiteren eher vor Immissionen schützen und damit wohnlich erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 lit. c RPG). Eine Konzentration verlangt schliesslich vor allem das fundamentale Gebot, den Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG). Das Konzentrationsprinzip findet auch Ausdruck in den Vorschriften und der Praxis zu den Ausscheidungskriterien für die einzelnen Nutzungszonen (Art. 15-17 RPG): Die "Weitgehende Überbauung" im Sinne von Art. 15 lit. a RPG will den Kernbestand der Bauzone bezeichnen (BGE 113 Ia 450 ff. E. 4d), wie er auch im Begriff der "vorläufigen Bauzone" gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG enthalten ist; und die Kon-

zentration ermöglicht, "grössere zusammenhängende Flächen" für Landwirtschaftszonen (Art. 16 Abs. 2 RPG) auszuscheiden. Im Blick darauf sind Kleinbauzonen als unerwünschte Streubauweise grundsätzlich abzulehnen (BGE 111 Ia 21 E. 2c; BGE 107 Ia 241 ff. E. 3; Urteil vom 22. Januar 1988 in BVR 1988, S. 391 ff. E. 5b/bb; Urteil vom 23. Mai 1984 in BVR 1984, S. 296 ff. E. 6).
Das Konzentrationsgebot stellt allerdings lediglich einen Grundsatz dar. Es darf davon abgewichen werden. Das Raumplanungsgesetz schliesst es nicht aus, dass bei besonderen, triftigen Gründen innerhalb der Bauzonen kleinere Nichtbauzonen bezeichnet werden, z.B. im Zusammenhang mit einer sogenannten Bauernhofzone (vgl. Art. 85 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 und dazu Urteil vom 13. Juni 1989 i.S. BRP gegen C.K. E. 4c). Grossräumig gesehen kommt es sogar öfters vor, dass Nichtbauzonen ganz oder teilweise von Siedlungen umgeben sind; man denke an Trennflächen zwischen verschiedenen Dörfern. Eine solche Ausnahme ist vor allem dort gerechtfertigt, wo eine Auflockerung der traditionellen Siedlungsstruktur entspricht und eine entsprechende planerische Absicht deutlich festgelegt ist (vgl. auch BGE 113 Ia 452 E. 4d/db). b) Nach dem Gesagten gehören Reservegebiete im allgemeinen an den Siedlungsrand (vgl. Urteil vom 12. Februar 1986 in ZBl 88/1987, S. 133 E. 4b). Im vorliegenden Fall wurde von dieser Regel abgewichen. Wenn auch das streitige Gebiet keine Baulücke darstellt, so lässt sich jedenfalls nicht sagen, es liege am Siedlungsrand von Büsserach, da es von eingezontem und weitgehend überbautem

Wohnbau- und Gewerbeland umgeben ist; allerdings ist das Reservegebiet im Nordosten über das Gebiet Niedergrabenweg zur Nichtbauzone hin offen. Mit dieser Lage wird nach Auffassung der Beschwerdeführer die Streubauweise gefördert. Für die Anordnung des Reservegebiets inmitten der Bauzone spricht, dass das streitige Areal praktisch unüberbaut, rund 2,3 ha gross und planerisch gesehen weitgehend unerschlossen ist. Auch beeinträchtigt diese Zonierung die Infrastruktur der Umgebung nicht. Das Gebiet zwischen dem streitigen Bereich Gartenstrasse und der Gemeindegrenze kann strassenmässig erfasst werden. Ebenso bestehen für dieses Gebiet bereits Kanalisations- und Wasseranschluss, und auch der Energieanschluss ist unproblematisch. Demgegenüber wäre eine Verkleinerung des Baugebiets durchaus auch durch die Ausscheidung einer Reservezone am Siedlungsrand möglich. Eine Randlage wäre umso günstiger, als noch offen ist, ob die Fläche nicht doch als Kulturland benötigt wird. Aus der Siedlungsstruktur drängt sich der Ort des Reservegebiets ebensowenig auf, lässt sich doch die bestehende lockere Überbauung auf Zufälligkeiten wie die jeweiligen Eigentumsverhältnisse und Erschliessungsmöglichkeiten zurückführen. Auch ist der Einwand, die Lage des Reservegebiets zementiere die Streubauweise, nicht ganz unbegründet. c) Unter den gegebenen Umständen kann zusammenfassend nicht gesagt werden, die Anordnung der Reservezone inmitten der Bauzone dränge sich geradezu auf. Indessen hat die Gemeinde - wie bereits erwähnt - ihre Bauzone zu verkleinern. Bei Berücksichtigung dieses Gesichtswinkels ist die angefochtene Zonierung jedenfalls dann verfassungsrechtlich haltbar, wenn kein Gebiet vorhanden ist, das sich für die angestrebte Redimensionierung in gleicher Weise oder gar besser eignet. Dies wird im folgenden im Rahmen der Rechtsgleichheit und der von den Beschwerdeführern in einer Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Weise vorgebrachten Rügen zu prüfen sein.

5. (Prüfung der Frage, ob ein für die Redimensionierung in gleicher Weise oder besser geeignetes Gebiet vorhanden ist. Frage verneint.)