

Bundesgerichtsentscheid

Keine Baubewilligungen vor Überprüfung des überdimensionierten Baugebiets

Markus Felber
Bundesgerichts-
korrespondent



Das Bundesgericht hat die vom kantonalen Verwaltungsgericht abgesegneten Baubewilligungen für zwei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus in der Bündner Gemeinde Klosters-Serneus aufgehoben. Grund für das veto aus Lausanne: Die Gemeinde Klosters-Serneus muss vor der Erteilung neuer Baubewilligungen die Überprüfung ihrer überdimensionierten Bauzonen abschliessen.



So urteilt das Bundesgericht

Zu Fall gebracht hatte die Bauprojekte ein Nachbar, der gegen die Baugesuche Einsprache erhoben und die Sache danach ans kantonale Verwaltungsgericht und schliesslich ans Bundesgericht weitergezogen hatte. Er machte geltend, die fraglichen Parzellen müssten im Rahmen der von der Gemeinde bereits in die Wege geleiteten Reduktion der Bauzonen wahrscheinlich ausgenutzt werden. Weiter beanstandete er, dass die Gemeinde im Hinblick auf die Reduzierung des Baugebietes zwar eine Planungszone erlassen (siehe Kasten), diese aber nur schrittweise inkraftgesetzt und die fraglichen Baubewilligungen noch im letzten Moment vor dem definitiven Inkrafttreten des Bewilligungsstopps erteilt hatte.

Das Bundesgericht hält vorweg fest, dass die Fläche der Bauzonen der Gemeinde Klosters-Serneus, so wie sie im Jahr 2001 festgelegt wurde, aus heutiger Sicht überdimensioniert ist. Das ergibt sich laut dem Urteil aus Lausanne «ohne Weiteres aus der kantonalen Richtplanung, ist unbestritten und lag zum Zeitpunkt der Erteilung der umstrittenen Baubewilligungen längst auf der Hand». Die Gemeinde hatte denn auch die Überprüfung und Anpassung ihrer Bauzonen bereits vor der Erteilung der umstrittenen Baubewilligungen in die Wege geleitet und eine Planungszone erlassen.

bietet von der Bauzone in eine Nichtbauzone zugewiesen werden könnten, kommt für das Bundesgericht aus planerischer Sicht durchaus infrage und erscheine «jedenfalls nicht ausgeschlossen». Das Bündner Verwaltungsgericht hatte zwar dargelegt, eine Zuweisung des Gebiets zur Nichtbauzone sei angesichts der Lage, Erreichungssituation und Baureife mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Das überzeuge indes das Bundesgericht nicht, zumal die Parzellen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

zonen negativ präjudizieren würde. In einer solchen Situation muss daher eine Gemeinde vor der Erteilung einer Baubewilligung zwingend prüfen, «ob die Zuteilung der Baugrundstücke zur Wohnzone bzw. zur Bauzone mit Blick auf Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes noch gerechtfertigt war». Bevor die bereits in die Wege geleitete Überprüfung der Bauzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet abgeschlossen war, hätte die Gemeinde deshalb nach Auffassung des Bundesgerichts keine Baubewilligungen erteilen dürfen.

Daran ändert der Erlass der Planungszone nichts. Wörtlich meint das Bundesgericht: «Der Erlass der Planungszone darf nicht dazu führen,

dass die Gemeinde im Widerspruch zu Art. 15 des Raumplanungsgesetzes und zur kantonalen Richtplanung noch Baubewilligungen erteilt, welche dem auch im Beschluss über die Planungszone ausdrücklich genannten Ziel der bereits in die Wege geleiteten Reduktion der Bauzonen klar zuwiderlaufen und die Erreichung dieses Ziels erschweren» (vgl. Urteil IC 518/2019). Ausdrücklich offen bleibt im Urteil aus Lausanne die Frage, ob eine schrittweise Inkraftsetzung einer Planungszone grundsätzlich zulässig oder generell bundesrechtswidrig ist. Urteil IC_650/2020 vom 31. August 2022

Der Wortlaut des Gesetzes

«Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.»

Art. 15 Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz

«Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.»

Art. 27 Raumplanungsgesetz