



## Merkblatt Wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie

Stand: November 2021

- Sondernutzungsplanung

In der Walliser Gemeinde Mollens hat das Bundesgericht entschieden, dass ein Sondernutzungsplan (Quartierplan) nicht beschlossen werden darf, solange die Gemeinde überdimensionierte Bauzonen aufweist ([1C 568/2014](#) auf Französisch).

- Erschliessung

In den Gemeinden St. Niklaus im Wallis ([1C 447/2015](#)) und Dallenwil in Nidwalden ([1C 409/2018](#)) hat das Bundesgericht entschieden, dass in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen keine Erschliessungsstrassen bewilligt werden dürfen.

- Baubewilligung

In der Bündner Gemeinde Bregaglia hat das Bundesgericht entschieden, dass über eine Baubewilligung auf einer peripher gelegenen und damit für eine Rückzonung in Frage kommende Parzelle erst dann befunden werden kann, wenn die überdimensionierten Bauzonen reduziert worden sind ([1C 40/2016](#)).

In Bremblens (VD) hat das Bundesgericht die Voraussetzungen konkretisiert, unter denen bei der Anfechtung von Baubewilligungen eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung verlangt werden kann. Die Verpflichtung, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG) - ist für sich alleine noch nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse einzustufen, welche eine vorgezogene Überprüfung des Plans rechtfertigen würde; es müssen andere Umstände dazukommen, wie etwa die Lage der Parzelle des angefochtenen Bauprojekts in der bestehenden Bauzone, der Grad der Erschliessung oder das Alter des Plans ([BGE 144 II 41](#)).

- Entschädigung

In Dagmersellen hat das Bundesgericht entschieden, dass die Auszonung einer Parzelle als entschädigungslose Nichteinzonung gilt, da die frühere Einzonung dieser Parzelle gar nie RPG-konform war ([1C 275/2018](#)).

- Sistierung

In Hitzkirch hat das Kantonsgericht den Sistierungsentscheid der Gemeinde für ein Gestaltungsplanverfahren auf möglichen Rückzonungsflächen als rechtmässig bestätigt (7H 19 32). Auch im Baubewilligungsverfahren ist die Gemeinde für die Sistierung zuständig, der Kanton kann die Freihaltung von möglichen Rückzonungsflächen nur mit einer kantonalen Planungszone sichern ([7H 19 179](#)).

- Planungszone

In Vitznau und Reiden hat das Kantonsgericht den Erlass einer kantonalen Planungszone auf möglichen Rückzonungsflächen als rechtmässig bestätigt ([7H 18 231](#) und 7H 20 156 und 157).

- Planbeständigkeit

Massnahmen, die dazu beitragen, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern oder zu verhindern, entsprechen gemäss Bundesgericht einem erheblichen öffentlichen Interesse und sie gehen dem Grundsatz der Planbeständigkeit grundsätzlich vor ([BGE 132 II 218](#) E. 6.1). Vom Kantonsgericht wurde das im Fall einer Planungszone sieben Jahre nach der Gesamtrevision bestätigt (7H 20 156 und 157).

- Eigentumsgarantie

Gemäss Bundesgericht muss der Eigentümer einer Bauparzelle einer im Rahmen einer Gesamt- oder Teilrevisionen des Nutzungsplans erfolgenden Rückzonung stets rechnen, denn die Eigentumsgarantie gibt ihm kein Recht darauf, dass sein Land auch in Zukunft in der Bauzone verbleibt ([BGE 98 Ia 374 E. 5](#)).

- Gemeindeautonomie

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass ein Kanton im Rahmen der erforderlichen Rechtskontrolle nötigenfalls direkt und von sich aus eine Rückzonung anordnen darf, ohne die Gemeindeautonomie zu verletzen ([1C 311/2010](#)). Dabei wies es insbesondere auch auf den Gesichtspunkt der zeitlichen Dringlichkeit hin ([BGE 116 Ia 221](#) E. 4d).

- Weitgehende Überbauung, Erschliessung

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass auch Parzellen mit Erschliessungsanlagen oder Gebäuden allenfalls einer Nichtbauzone zugeteilt werden dürfen oder müssen. Mit dem Begriff der weitgehenden Überbauung (Art. 15 lit. a RPG) meint das Gesetz nicht die Qualität einzelner Parzellen, sondern ganzer Gebiete ([BGE 113 Ia 362](#)).