

**Planungs- und Baurecht.** Art. 3, 15 Abs. 1, Art. 21 Abs. 2 RPG. Art. 64 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a VRPV. Revision Nutzungsplan. Beschwerdelegitimation des Nachbarn bei Planfestsetzungen bezüglich fremder Grundstücke. Diese ist nur gegeben, wenn die Planungsmassnahmen eine Rückwirkung auf die planerische Behandlung des eigenen Landes haben. Nicht jede erdenkliche noch so entfernte Möglichkeit der Rückwirkung reicht aus. Eine Rückwirkung muss mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten sein. Dies ist anhand einer Gesamtwürdigung der tatsächlichen Verhältnisse und nicht schematisch anhand von einzelnen Kriterien zu prüfen. Allein der Umstand, dass einer Ein- oder Umzonung eine Auszonung folgen muss, reicht nicht aus. Aufgrund des Redimensionierungsdrucks der Gemeinde wegen zu grosser Bauzonen und des Umstands, dass die eigenen Liegenschaften der Beschwerdeführerin als auszonungsg geeignet erschienen, war es äusserst unwahrscheinlich, dass die Auszonung ihrer Liegenschaften rückgängig gemacht worden wäre, wenn das Beschwerdeverfahren ergeben hätte, dass die Umzonung einer anderen (nicht im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden) Liegenschaft nicht hätte erfolgen dürfen. Eine Rückwirkung auf die planerische Behandlung des eigenen Landes war höchstens theoretisch möglich. Damit fehlte der Beschwerdeführerin die Beschwerdelegitimation hinsichtlich der Umzonung der fremden Liegenschaft. Die eigenen Liegenschaften der Beschwerdeführerin erschienen aufgrund der Planungsgrundsätze und mehrerer erfüllter Kriterien gemäss kantonalem Richtplan als auszonungsg geeignet. Die Auszonung wurde von der Vorinstanz zu Recht geschützt. Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Obergericht, 14. Februar 2020, OG V 19 40

#### **Aus den Erwägungen:**

2. a) Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 64 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a VRPV; siehe auch Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG sowie Art. 111 Abs. 1 und 3 BGG; BGE 137 II 32 f. 2.2.1, 136 II 283 f. E. 2.1). Die hier strittige Auszonung betrifft die Liegenschaften Nr. X und Y in Sisikon. Die Beschwerdeführerin als deren Eigentümerin ist durch die Auszonung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Ihre Beschwerdelegitimation ist insofern ausgewiesen. Näher zu prüfen ist die Beschwerdelegitimation hinsichtlich der Umzonung der Liegenschaft Nr. Z in Sisikon. Diese befindet sich nicht unmittelbar angrenzend an die Liegenschaften Nr. X und Y der Beschwerdeführerin, sondern in einem anderen, weiter entfernten Quartier der Einwohnergemeinde. Die fragliche Liegenschaft Nr. Z steht auch weder im Eigentum der Beschwerdeführerin noch wäre die Beschwerdeführerin an dieser wirtschaftlich berechtigt. Die Beschwerdeführerin bringt vielmehr vor, es sei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die eigenen Liegenschaften Nr. X und Y nicht ausgezont würden, wenn die Liegenschaft Nr. Z nicht umgezont würde. Die Beschwerdeführerin leitet ihre Beschwerdelegitimation aus dem behaupteten Automatismus ab. Sie behauptet nicht, die Umzonung von Land im Bereich der Liegenschaft Nr. Z habe eine Änderung von Normen, die ihrem Schutze dienen, zur Folge (Beeinträchtigung der Aussicht, übermässige Immissionen etc.; vergleiche BGE 113 Ia 238 E. 2b).

b) Nachbarn sind grundsätzlich nicht legitimiert, Planfestsetzungen bezüglich fremder Grundstücke auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen zu lassen. Dies ergibt sich daraus, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein Instrument des Individualrechtsschutzes ist, mit welcher die Beeinträchtigung von eigenen Interessen gerügt werden kann. Die Popularbeschwerde soll ausgeschlossen sein. Nach der Rechtsprechung sind Nachbarn jedoch ausnahmsweise beschwerdeberechtigt, wenn Planungsmassnahmen mit Wirkung für

fremde Grundstücke eine Rückwirkung auf die planerische Behandlung ihres eigenen Landes haben (BGE 119 Ia 365 E. 1b). Eingrenzend ist aber festzuhalten, dass nicht jede erdenkliche noch so entfernte Möglichkeit der Rückwirkung ausreichend sein kann. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse liegt nur vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 133 II 252 E. 1.3.1). Analog der Rechtsprechung zu den Immissionen muss mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit eine Rückwirkung auf das eigene Grundstück zu erwarten sein (vergleiche BGE 121 II 178 E. 2b). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung setzt insofern eine adäquate Kausalität zwischen dem Streitgegenstand und dem Nachteil voraus (BGE 1A.266/2006 vom 25.04.2007 E. 4.4.2).

c) Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, zwischen der Auszonung ihrer Liegenschaften Nr. X und Y und der Umzonung der Liegenschaft Nr. Z bestehe ein unmittelbarer Zusammenhang. Die Auszonung sei im beschlossenen Umfang nur deshalb erforderlich, weil die Umzonung erfolgt sei. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass die Einwohnergemeinde Sisikon die beiden Liegenschaften Nr. X und Y auch dann ganz oder teilweise ausgezont hätte, wenn sie dazu nicht durch die Umzonung bei der Liegenschaft Nr. Z gezwungen worden wäre. Aus der Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Sisikon im vorinstanzlichen Verfahren ergebe sich, dass diese die Auszonung bedauere und diese Massnahme nur deshalb getroffen habe, um ihre raumplanerischen Massnahmen zu bündeln und an einer anderen Stelle der Gemeinde einsetzen zu können. Falle diese Strategie dahin, weil die Umzonung der Liegenschaft Nr. Z nicht erfolgen könne, erübrige sich auch eine Auszonung der Liegenschaften Nr. X und Y.

d) Gemäss kantonalem Richtplan und in Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 und Abs. 2 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Aus dem Bericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 27. November 2018 geht hervor, dass die Bauzonenauslastung der Einwohnergemeinde Sisikon unter hundert Prozent, nämlich bei 87 Prozent liegt. Liegt die Auslastung unter hundert Prozent sind die Bauzonen zu gross. Das ARE kommt daher zum Schluss, dass die Bauzonen in der Einwohnergemeinde Sisikon überdimensioniert und insofern zu reduzieren seien. Die Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sei aber trotzdem möglich, soweit eine Kompensation erfolge. Liege die Bauzonenauslastung zwischen 85 und 90 Prozent, sei mindestens eine doppelte Kompensation durch eine gleichzeitige Rückzonung erforderlich. Umzonungen unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Arbeits- und weiterer Bauzonen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone seien der Kompensationspflicht ebenfalls unterstellt.

e) Der Beschwerdeführerin ist darin zuzustimmen, dass der Entscheid, einzelne Liegenschaften um- respektive auszuzonen, aufgrund der Kompensationspflicht nicht völlig unabhängig voneinander gedacht werden kann. Ein gewisser Zusammenhang ist insofern nicht von der Hand zu weisen, als dass in einer Gemeinde mit einer Bauzonenauslastung wie in der Einwohnergemeinde Sisikon einer Ein- oder Umzonung immer auch eine Auszonung folgen muss. Fraglich ist, ob dieser Umstand allein bereits dazu führen kann, dass Eigentümer von ausgezonten Liegenschaften gegen die Ein- oder Umzonung von fremden Liegenschaften Beschwerde führen können. Das ist zu verneinen. Die Rechtsprechung lehnt es ab, die Frage der Legitimation schematisch anhand von einzelnen Kriterien zu beurteilen. Erforderlich ist vielmehr eine Gesamtwürdigung der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse (BGE 1C\_212/2009 vom 02.06.2010 E. 2.3.2; Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 10.05.2019, OG V 19 8, E. 2c). So ist auch hier vorzugehen. Allein der Umstand, dass einer Ein- oder Umzonung eine Auszonung folgen muss, reicht für die Bejahung der Beschwerdelegitimation nicht aus.

f) Unbestritten ist, dass die Einwohnergemeinde Sisikon überdimensionierte Bauzonen hat und eine Reduktion erforderlich ist (Bauzonenauslastung 87 Prozent). Dem Bericht ARE vom 27. November 2018 lässt sich entnehmen, dass Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren

zu erwartende Bauzonenauslastung innerhalb der Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen weniger als 90 Prozent betrage, angewiesen seien, ihre Bauzonen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans massgeblich zu reduzieren. Die Bauzonenauslastung sei auf mindestens 90 Prozent zu erhöhen. Zusätzlich seien im Siedlungsleitbild Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von mehr als 95 Prozent erreicht werde. Die Einwohnergemeinde Sisikon erreiche mit dem vorgesehenen Nutzungsplan eine Bauzonenauslastung von 91 Prozent. Das erfülle die Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Es könne aber noch nicht von einer bedarfsgerechten Bauzonendimensionierung gesprochen werden. Die Gemeinde werde auch in Zukunft Anstrengungen unternehmen müssen, um die Bauzonenauslastung zu erhöhen. Bei einer künftigen Überarbeitung des Siedlungsleitbildes seien Rückzonungsgebiete in einem Umfang zu bezeichnen, dass eine Bauzonenauslastung von mehr als 95 Prozent erreicht werde.

g) Die vorgesehene Nutzungsplanung sieht eine Umzonung der Liegenschaft Nr. Z vor. Eine Teilfläche von 2'555 m<sup>2</sup> soll innerhalb der Bauzone von der Tourismuszzone in die Wohnzone W2 umgeteilt werden. Mit der vorgesehenen Nutzungsplanung, welche nebst der Umzonung der Liegenschaft Nr. Z von 2'555 m<sup>2</sup> eine Auszonung von insgesamt 5'378 m<sup>2</sup> vorsieht (Anteil der Liegenschaften der Beschwerdeführerin: 4'029 m<sup>2</sup>), ergibt sich eine Steigerung der Bauzonenauslastung um 4 Prozent auf 91 Prozent. Aus den Ausführungen des ARE ist zu schliessen, dass die mit der vorgesehenen Nutzungsplanung erreichte Bauzonenauslastung von 91 Prozent lediglich ein Zwischenziel darstellt. Mittelfristig wird die Einwohnergemeinde Sisikon weitere Redimensionierungsanstrengungen unternehmen müssen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich, dass das Problem der überdimensionierten Bauzonen noch nicht gelöst würde, wenn die Teilfläche der Liegenschaft Nr. Z im für die Beschwerdeführerin günstigsten Fall nicht wie vorgesehen in die Wohnzone W2 umgezont, sondern in der Tourismuszzone verbleiben würde. Die Einwohnergemeinde müsste auch bei einem Verbleib der Teilfläche in der Tourismuszzone ihre Bauzonen in erheblichem Masse reduzieren. Jedenfalls ergäbe sich, anders als von der Beschwerdeführerin behauptet, nicht gleichsam automatisch, dass ihre Liegenschaften Nr. X und Y in der Wohnzone W2 verbleiben würden, wenn bloss die Teilfläche der Liegenschaft Nr. Z in der Tourismuszzone bliebe. Würde die Teilfläche der Liegenschaft Nr. Z in der Tourismuszzone verbleiben und würden die beiden Liegenschaften der Beschwerdeführerin (als von der Beschwerdeführerin behauptete Folge davon) eingezont bleiben, würde sich eine Bauzonenauslastung ungefähr im Ausmass der geltenden Nutzungsplanung ergeben. Die Bauzonenauslastung unter der geltenden Nutzungsplanung ist aber, wie gezeigt, unzureichend und muss auch nach der vorgesehenen Revision mittelfristig zusätzlich gesteigert werden. Die aufgezeigten Umstände lassen darauf schliessen, dass die Einwohnergemeinde Sisikon die Liegenschaften Nr. X und Y selbst dann nicht wieder einzonen würde, wenn das Beschwerdeverfahren ergeben würde, dass die Liegenschaft Nr. Z nicht umgezont werden dürfte. Dies umso mehr, als dass die Liegenschaften Nr. X und Y, wie noch zu zeigen sein wird, geeignet sind, ausgezont zu werden. Es erscheint äusserst unwahrscheinlich, dass die Einwohnergemeinde Sisikon in der raumplanungsrechtlichen Situation, in welcher sie sich befindet, grundsätzlich auszonungsg geeignete Liegenschaften nicht auszonen würde. Vielmehr wäre es im Hinblick auf die zur Zeit, aber auch mittelfristig nötigen Redimensionierungsanstrengungen in ihrem raumplanungsrechtlichen Interesse die als auszonungsg geeignet erkannten Liegenschaften der Beschwerdeführerin unabhängig vom planungsrechtlichen Schicksal der Liegenschaft Nr. Z auszuzonen. Dafür spricht auch, dass es aufgrund der vielfältigen Interessenkollisionen mit zahlreichen Schwierigkeiten verbunden ist, überhaupt Liegenschaften zu definieren, welche für die Auszonung geeignet sind. Eine Einwohnergemeinde, welche grundsätzlich unter Redimensionierungsdruck ist, wird mit anderen Worten einmal als auszonungsg geeignet erkannte Liegenschaften nicht leichthin wieder einzonen. Insofern ist es zwar theoretisch möglich, aber äusserst unwahrscheinlich, dass die Einwohnergemeinde Sisikon die Liegenschaften der Beschwerdeführerin wieder einzonen würde, wenn nur die Liegenschaft Nr. Z nicht umgezont würde. Damit ist aber dem von der Beschwerdeführerin gezogenen Schluss, die Einwohnergemeinde würde ihre

Liegenschaften mit grosser Wahrscheinlichkeit wieder einzuziehen, wenn nur die Liegenschaft Nr. Z nicht umgezogen würde, die Grundlage entzogen und die Beschwerdeberechtigung der Beschwerdeführerin ist hinsichtlich der Umzonung der Liegenschaft Nr. Z zu verneinen. Der mit Bezug auf die Umzonung der Liegenschaft Nr. Z ergangene vorinstanzliche Nichteintretensbeschluss ist folglich nicht zu beanstanden.