

98/99 25 Raumplanung. Die Festlegung der Groberschliessung ist Bestandteil des Zonenplanverfahrens. Art. 64a Abs. 2 BZO Silenen beschlägt ausserhalb der Groberschliessung stehende Tatbestände.

Obergericht, 13. August 1998, OG V 98 58 (siehe 98/99 20)

Aus den Erwägungen:

4. Der Beschwerdeführer rügt die mangelnde genügende Groberschliessung der Bauparcelle. Da er für die Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Betriebes die X.-Strasse mitbenützen muss, beruft er sich dabei vor allem auf Art. 64a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Silenen. Gemäss dieser Bestimmung sind in den Weilerzonen X. ausser landwirtschaftlichen Bauten auch Wohnbauten sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe gestattet, sofern sie der Landwirtschaft oder der Dauerbesiedlung dienen und die Landwirtschaft nicht beeinträchtigen oder behindern.

a) Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Die Groberschliessung versorgt das rechtskräftig ausgeschiedene Baugebiet mit den hauptsächlichsten Strassen-, Trinkwasser-, Energie- und Abwasseranlagen (Art. 31c Abs. 1 BauG). Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung (Art. 31d Abs. 1 BauG). Die Groberschliessung ist im Ortsplan aufzuzeigen (Art. 31c Abs. 1 BauG). Der Ortsplan umschreibt die Planungsziele der Gemeinde. Er nimmt den kantonalen Richtplan als Richtlinie und dient dem Zonenplan als Grundlage (Art. 41 Abs. 1 BauG). Der Ortsplan legt namentlich die künftige Nutzung des Gemeindegebietes und die vorgesehene Erschliessung sowie die beabsichtigten öffentlichen Bauten und Anlagen fest (Art. 41 Abs. 2 BauG). Der Ortsplan ist für die Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer verbindlich. Er ist der Öffentlichkeit zugänglich (Art. 41b Abs. 1 BauG). Die Groberschliessung wird von der Gemeinde zeitgerecht erstellt (Art. 31c Abs. 2 BauG). Die Anlagen der Feinerschliessung sind von den beteiligten Grundeigentümern auszuführen und zu unterhalten (Art. 31d Abs. 2 BauG). Die Gemeinden können im Zonenplan Etappierungen der Bauzonen und der Erschliessung festlegen (Art. 29a Abs. 2 in fine BauG). Neue Gebäude und Anlagen dürfen nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden (Art. 18 Abs. 1 BauG, Art. 83 BZO). Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass die Grob- und Feinerschliessung durchgeführt und die Zufahrt spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Baute rechtlich gesichert sein muss (vgl. BGE 121 I 68 E. 3a). Die Groberschliessung ist dabei Sache der Gemeinde und bereits im Ortsplan aufzuzeigen. Die Groberschliessung, z.B. auch Etappierungen (vorliegend zumindest für die verkehrsmässige Erschliessung nicht vorgesehen), ist im Zonenplan festzulegen. Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich (Art. 30a BauG). Die Festlegung der Groberschliessung ist Bestandteil des Zonenplanverfahrens (vgl. auch Art. 15 lit. b RPG; Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Bern 1997, S. 18 f.). Unbestrittenerweise hat der Beschwerdeführer anlässlich der im Amtsblatt publizierten Auflage des Zonenplanentwurfes innert Frist keine Einsprache erhoben. Insbesondere wurde eine unzureichende Groberschliessung der Bauparcelle(n) über die von ihm selbst mitbenützte X.-Strasse nicht gerügt. Fristgerechte Rechtsmittelverkehr ist aber eine Sachentscheidungsvoraussetzung. Die vorliegend erst anlässlich eines konkreten Baubewilligungsverfahrens vorgebrachte Rüge gegen den aufgelegten Zonenplan ist verspätet.

Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

b) Während über die Groberschliessung und damit insbesondere auch über die nach den zonengerechten Baumöglichkeiten der zu erschliessenden Fläche sich richtende Zufahrt (vgl. BGE 121 I 68 E. 3a), selbstredend ist eine bestehende Benützung einer schon bestehenden zur Erschliessung vorgesehenen Strasse mit zu berücksichtigen, im Verfahren auf Erlass des Zonenplanes zu entscheiden war, ist über die Frage der Zonenkonformität der vorgesehenen Baute nach Art. 64a Abs. 2 BZO anlässlich des konkreten Baubewilligungsverfahrens zu befinden. Die Berufung auf Art. 64a Abs. 2 BZO geht vorliegend aber fehl. Diese Bestimmung beschlägt ausserhalb

der Groberschliessung stehende Tatbestände, die vorliegend aber nicht geltend gemacht werden und daher im Einzelnen offengelassen werden können. Immerhin dürfte es darum gehen, dass der grundsätzliche Vorrang der Landwirtschaft vor dem Wohnen, dem Gewerbe und dem Handwerk erhalten bleibt und nicht unerwünschter Bau- oder Siedlungsdruck die Landwirtschaft beeinträchtigt oder behindert (vgl. insbesondere Wortlaut Art. 64a Abs. 2 in fine und 3 BZO; /BRP, Erläuterungen RPG, Bern 1981, N 13 zu Art. 18; Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 160 f.).

Selbst wenn die angerufene Bestimmung in Art. 64a Abs. 2 BZO in vorliegendem Zusammenhang zum Tragen käme, könnte durch den angefochtenen Neubau des Einfamilienhauses wohl kaum eine rechtserhebliche Beeinträchtigung oder Behinderung der Landwirtschaft bejaht werden. Das Gesetz garantiert auch nicht einen bestehenden verkehrsmässigen Standard.