

Planungsbeschwerde

Zumindest in jenen Fällen, in denen ein Sondernutzungsplan in erster Linie der Ermöglichung eines konkreten Bauvorhabens dient, ist die Legitimation gemäss § 26 BauG in Analogie zur einschlägigen Praxis in Baubewilligungssachen (vgl. 38 VRPG) zu bestimmen.

Sachverhalt

Der Gemeinderat legte einen Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften öffentlich auf. Dagegen erhob ein benachbarter Grundeigentümer (ausserhalb des Perimeters) Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat und anschliessend Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Aus den Erwägungen

Nach § 26 BauG können die Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane über die Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften von den in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen und von den Gemeinden beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Diese Bestimmung umschreibt die Legitimationsanforderungen inhaltlich übereinstimmend mit der allgemeinen Legitimationsvorschrift in § 38 Abs. 1 VRPG.

Die Sondernutzungsplanung umfasst den Erschliessungsplan und den Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften (§§ 16 und 17 BauG) und regelt weiterführende, den allgemeinen Nutzungsplänen (vgl. § 15 BauG) untergeordnete raumwirksame Tätigkeiten. Diese Pläne dienen in ihrer Funktion der Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung oder Überbauung und regeln die zulässige Nutzung des Bodens und Grundeigentums (vgl. § 16 Abs. 1 BauG und Art. 14 Abs. 1 RPG).

Zumindest in jenen Fällen, in denen ein Sondernutzungsplan wie hier in erster Linie der Ermöglichung eines konkreten Bauvorhabens dient, ist die Legitimation gemäss § 26 BauG in Analogie zur einschlägigen Praxis in Baubewilligungssachen zu bestimmen. Ein Unterschied ergibt sich für Planungssachen insofern, als im Einsprache- und Beschwerdeverfahren von den legitimitierten Einsprechern bzw. Beschwerdeführern im Verwaltungsverfahren auch Planungsvarianten beantragt werden können, die ihren schutzwürdigen Interessen besser Rechnung tragen (§ 24 Abs. 2 BauG).

In Baubewilligungssachen besteht zur Auslegung von § 38 Abs. 1 VRPG eine langjährige gefestigte Praxis (vgl. AGVE 1993, S. 409 ff.). [...]

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers ist rund 90 Meter vom Planungssperimeter entfernt. Angesichts der Dimensionen der gemäss dem Gestaltungsplan zulässigen Bauten zeitigt der Gestaltungsplan nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts relevante Auswirkungen auf den Beschwerdeführer (vgl. BGE 121 II 273 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht konnte sich anlässlich seines Augenscheins vom 4. März 1997 überdies davon überzeugen, dass der Beschwerdeführer vom 1. Stock seiner Liegenschaft zumindest dann, wenn die Bäume kein Laub tragen, eine - wenn auch beschränkte - Sichtverbindung zu den geplanten Bauten auf dem Gebiet des Sondernutzungsplans haben wird. Die Sichtverbindung, die in der Regel die Legitimation begründen kann, ist zwar lediglich ein Indiz für eine mögliche Beeinträchtigung (vgl. AGVE 1991, S. 364; Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] III/72 vom 22. September 1995 in Sachen S., S. 8, ferner Bundesgericht, in: ZBI 85/1984, S. 379; unveröffentlichter Entscheid des Bundesgerichtes vom 23. April 1996 in Sachen S., S. 7 ff.); im vorliegenden Fall führt sie angesichts der örtlichen Verhältnisse zusammen mit der relativ geringen Entfernung dazu, dass die Bewohner der Liegenschaft des Beschwerdeführers mehr als die Allgemeinheit von den im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauvorhaben betroffen sind. Schliesslich ist der Beschwerdeführer als Grundeigentümer und Anwohner des gleichen Quartiers mit Anschluss an die gleiche Sammelstrasse wie die von der Planung erfassten Parzellen Nr. 1174 und teilweise Nr. 1171 mehr als die Allgemeinheit von der zukünftigen, mit der Sondernutzungsplanung ermöglichten Überbauung und deren Auswirkungen betroffen. Der vorliegende Gestaltungsplan hat u.a. neue Verkehrsflächen und Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem Areal zum Genehmigungsinhalt. Er ermöglicht gegenüber der allgemeinen Nutzungsordnung eine Mehrnutzung von 8,3 % und die Erstellung von 192 Parkplätzen. Dass diese Bauvorhaben, die aus der Sondernutzungsplanung folgen, möglicherweise mit Beeinträchtigungen des Beschwerdeführers verbunden sind, ist unter den gegebenen Umständen offensichtlich. Unter diesen Umständen steht für das Verwaltungsgericht fest, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Rechtsakt in seiner Interessensphäre in höherem Masse als die Allgemeinheit beeinträchtigt ist und ein Interesse an der Aufhebung oder Änderung besitzt. Er ist daher gemäss § 26 BauG zur Beschwerde gegen den Gestaltungsplan legitimiert; der Regierungsrat hätte auf die entsprechende Beschwerde eintreten müssen.