

IV. Bau-, Raumentwicklungs- und Umweltschutzrecht

- 68 Zonenkonformität in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
Ein Fussballplatz ist in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform, auch wenn er einem Fussballclub vermietet werden soll;
Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit.

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 29. November 2017 in Sachen T.H. und Mitbeteiligte gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats U. betreffend Baubewilligung für eine Sportanlage (RRB Nr. 2017-001456).

Aus den Erwägungen

4.

4.1

Das Bauvorhaben soll grundsätzlich – wie bereits erwähnt – in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Sport" (OeBA S) erstellt werden; ein Streifen von 2.24 m Breite und 95 m Länge auf der Südwestseite des Spielfelds 2 käme allerdings in die Grünzone zu liegen (vgl. dazu nachstehend Ziff. 4.3). Die Zone OeBA ist gemäss § 16 der geltenden BNO der Gemeinde U. vom 29. November 2001, vom Regierungsrat genehmigt am 10. April 2002 (teilrevidiert am 3. Juni 2004 und regierungsrätlich genehmigt am 8. Dezember 2004) für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen (Abs. 1); die OeBA S ist für Sportplatznutzungen vorgesehen (Abs. 3).

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist das Bauvorhaben mit diesem Zonenzweck nicht vereinbar und damit nicht zonenkonform. Sie begründen dies damit, dass die Sportanlage mit den vier Fussballfeldern dem FC T. für 50 Jahre vermietet werden solle und somit ausschliesslich diesem Verein und dessen Spielbetrieb zur Ver-

fügung stehen werde, aber nicht für die Allgemeinheit zugänglich sei; dasselbe gelte für die Parkierungsanlage. Die Sportanlage O. sei somit mit einem Fussballstadion vergleichbar, welches einzig bei Publikumsanlässen öffentlich zugänglich sei, im Übrigen aber nur den Vereinsmitgliedern zur Verfügung stehe. Daher sei die private Nutzung die einzige und ausschliessliche Hauptnutzung und nicht bloss eine in der Zone OeBA S allenfalls noch tolerierbare Nebennutzung.

4.2

Dieser Argumentation der Beschwerdeführenden ist nicht beizupflichten. Zwar trifft zu, dass Bauten und Anlagen in der Zone OeBA grundsätzlich "der Allgemeinheit zugänglich" sein sollen. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet allerdings nicht, dass eine Anlage schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat; es ist durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch eingeschränkt werden kann (vgl. BGE 1C_310/2011, Erw. 2.4 und die dort angegebenen Beispiele einer Tennisanlage beziehungsweise eines Fussballclubhauses). Im vorliegenden Fall ist entscheidend, dass die gesamte Fussballanlage offensichtlich in erster Linie dem Breitensport dienen soll; damit ist das öffentliche Interesse im Sinne von § 16 BNO zweifelsohne gegeben. Daran ändert nichts, dass die Anlage dem FC T. vermietet werden soll, zumal der FC T. ebenfalls der Förderung des Breitensports und damit dem genannten öffentlichen Interesse, aber nicht einem kommerziellen Erfolg verpflichtet ist; mit seinem Engagement für den Breitensport leistet er denn auch wertvolle Beiträge an die Förderung der Volksgesundheit, an die physische, psychische und soziale Entwicklung von Kindern und Jugendlichen sowie in gesellschaftspolitischer Hinsicht an die Integration und an die soziale Kohäsion. Angesichts dessen sowie aufgrund des Umstands, dass der FC T. – wie der Gemeinderat U. in der Baubewilligung zu Recht bemerkt hat – gemäss seinen Statuten keine Beitrittsbeschränkungen kennt und somit jedermann ohne grössere Hürden Vereinsmitglied werden kann, ist der öffentliche Zugang im Sinne der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ohne Weiteres zu bejahen, dies ganz abgesehen davon, dass der FC T. gemäss dem geschlossenen Mietvertrag die Sportanlage auch den

Schulen und Vereinen der Gemeinden U., T. und G. zur Verfügung zu stellen hat (vgl. Mietvertrag ...). Diese Auffassung der genügenden öffentlichen Zugänglichkeit teilte offensichtlich auch die Mehrheit der Stimmberechtigten der Gemeinde U.; anlässlich der Gemeindeversammlung vom ... stimmte sie jedenfalls der Umzonung des Areals der geplanten Sportanlage von der Landwirtschaftszone in die Zone OeBA S zu, obwohl der Gemeinderat in seinem entsprechenden Traktandenbericht ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass mit der Umzonung die Schaffung von Trainings- und Wettkampfflächen für den in der ganzen Region verankerten FC T. bezweckt werde, damit dieser seinen Spielbetrieb auch in Zukunft aufrecht erhalten könne (vgl. Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung vom ...). In diesem Zusammenhang sei im Übrigen auch vermerkt, dass der Hintergrund der Vermietung an den FC T. offensichtlich nicht darin besteht, die Benutzung der Anlage einem exklusiven Benützerkreis vorzubehalten und die Allgemeinheit auszuschliessen, sondern vielmehr darin, die an sich der Gemeinde obliegenden Aufgaben, für einen geordneten Betrieb und den Unterhalt der Sportanlage zu sorgen und bei Mängeln zu haften, auf einen Dritten zu übertragen; in diesem Sinne fungiert der FC T. quasi als verantwortliche "Hilfsperson" bei der Verwaltung der Anlage. Dies kommt nicht zuletzt den Anwohnerinnen und Anwohnern zugute; es hat sich jedenfalls andernorts schon wiederholt gezeigt, dass die jederzeitige freie Zugänglichkeit von Fussballplätzen insbesondere zu unerfreulichen Lärmimmissionsstreitigkeiten führen kann.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich die geplante Sportanlage in der Zone OeBA S entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden als zonenkonform erweist.

(...)

69 Baubewilligungsgebühr

§ 5 Abs. 2 BauG und § 1 Abs. 1 lit. a des Dekrets über die durch den Staat zu beziehenden Gebühren; keine subsidiäre Anwendbarkeit des Äquiva-