

§ 18 Abs. 1, § 23 Abs. 1 und §§ 39 ff. PBG; Art. 27 und Art. 55 BO Oberägeri – Kann die Baufreigabe einer Reservebauzone durch den Gemeinderat von den Nachbarn mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden?

Aus den Erwägungen:

2. In diesem Beschwerdeverfahren ist zunächst die Frage zu beurteilen, ob der Beschluss des Gemeinderates Oberägeri vom 3. Juni 2002 über die Baufreigabe der in der Reservebauzone W3 gelegenen Teilfläche von GS Nr. überhaupt angefochten werden kann. Die Beschwerdeführer waren nicht Adressaten dieses Beschlusses und dieser war auch nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Die Beschwerdeführer erfuhren davon erstmals durch die Publikation im kantonalen Amtsblatt. Über die Bedeutung dieser Publikation sowie über die Frage, ob für die Freigabe einer Reservebauzone ein formelles Verfahren im Sinne von § 39 ff. PBG durchgeführt werden muss, gehen die Auffassungen der Parteien diametral auseinander. Für den Gemeinderat handelt es sich bei der erwähnten Publikation im Amtsblatt lediglich um eine Orientierung der Bevölkerung. Nach der Auffassung des Gemeinderates kann der Entscheid über die Freigabe der Reservebauzone von den Nachbarn nicht angefochten werden. Der Gemeinderat erachtet auch die Durchführung eines formellen Verfahrens im Sinne der zitierten Bestimmungen nicht für notwendig. Die Beschwerdeführer stellen sich dagegen auf den Standpunkt, dass der erwähnte Beschluss des Gemeinderates auf jeden Fall angefochten werden kann und die Freigabe der Reservebauzone in einem formellen Verfahren erfolgen muss. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Rügen sind in den nachfolgenden Ausführungen zu klären.

2.1 Zuerst ist der Frage nachzugehen, ob für die Freigabe einer Reservebauzone ein formelles Verfahren im Sinne von § 39 ff. PBG durchgeführt werden muss.

a) Gemäss § 23 Abs. 1 PBG sind die Reservebauzonen den Bauzonen gleichgestellt. Sie umfassen Land, dessen künftige Nutzung bestimmt und dessen Erschliessung etappiert ist. Bis zur Erschliessung dienen Reservebauzonen grundsätzlich der bisherigen Nutzung (Abs. 2 von § 23 PBG). Mit anderen Worten heisst dies, dass die Reservebauzonen eine Erschliessungsetappierung bedeuten. Sie dürfen überbaut werden, sobald die erforderlichen Erschliessungsanlagen erstellt sind oder rechtlich sichergestellt ist, dass sie erstellt werden. Die Reservebauzonen gehören zu den Bauzonen (§ 18 Abs. 1 Bst. a PBG). Die Bestimmung von § 55 BO Oberägeri über die Reservebauzonen deckt sich inhaltlich mit der Bestimmung von § 23 PBG. In Art. 55 Abs. 2 BO Oberägeri ist festgehalten, dass die Reservebauzonen vom Gemeinderat zur Erschliessung und Überbauung freigegeben werden und dass vom Gemeinderat beschlossene Freigaben im Amtsblatt zu publizieren sind.

b) Die Bestimmungen von § 39 ff. PBG, auf die sich die Beschwerdeführer berufen, gelangen zur Anwendung, wenn gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden sollen. Im vorliegenden Fall wird kein Grundstück eingezont oder umgezont und es sollen auch keine gemeindlichen Bauvorschriften geändert werden. Die Situation ist viel mehr die, dass die fragliche Teilfläche des GS Nr. ... bereits der Reservebauzone W3 zugewiesen ist, die eine rechtsgültige Bauzone ist. Diese Zonierung ist rechtskräftig und kann nicht mehr in Frage gestellt werden. Folglich ist für die Freigabe der Reservebauzone auch kein formelles Verfahren im Sinne von § 39 ff. PBG durchzuführen mit der Konsequenz, dass die Nachbarn in einem solchen Verfahren wieder von den Rechtsschutzmöglichkeiten Gebrauch machen könnten. Müsste für die Umwandlung einer Reservebauzone in eine definitive Bauzone ein eigentliches Ein- oder Umzonungsverfahren durchgeführt werden, so wäre eine solche Regelung bundesrechtswidrig (BGE 118 Ia 172, 116 Ia 331, 112 Ia 158 ff.). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Für die Freigabe der Reservebauzone ist aufgrund der geltenden Regelung allein der Gemeinderat zuständig, wobei die Voraussetzungen von Art. 55 bzw. Art. 27 BO Oberägeri erfüllt sein müssen.

c) Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass für die Freigabe der Reservebauzone kein formelles Verfahren durchgeführt werden muss.

2.2 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass der Entscheid der Vorinstanz über die Freigabe der Reservebauzone von ihnen auch dann angefochten werden kann, wenn kein formelles Verfahren im Sinne von § 39 ff. PBG durchgeführt werden muss.

Gemäss § 39 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) können mit der Verwaltungsbeschwerde alle Entscheide unterer Verwaltungsbehörden angefochten werden, sofern die Weiterzugsmöglichkeit nicht durch besondere Vorschrift ausdrücklich ausgeschlossen ist. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates sind an den Regierungsrat zu richten (§ 40 VRG). Damit eine Verwaltungsbeschwerde erhoben werden kann, muss somit ein Anfechtungsobjekt in Form eines Entscheides vorliegen. In VRG wird dieser Begriff wie folgt definiert (§ 4): «Als Entscheid im Sinne dieses Gesetzes gelten Anordnungen und Feststellungen der diesem Gesetz unterstellten Verwaltungsbehörden mit hoheitlicher Wirkung sowie Urteile des Verwaltungsgerichtes.» In der Rechtsprechung wird unter einem Entscheid bzw. unter einer Verfügung ein individueller, an den einzelnen gerichteter Hoheitsakt, durch den eine konkrete verwaltungsrechtliche Rechtsbeziehung rechtsgestaltend oder feststellend in verbindlicher und erzwingbarer Weise geregelt wird, verstanden (BGE 121 II 473, 477). Bei der Form und Eröffnung eines Entscheides sind die gesetzlichen Vorschriften von § 19 ff. VRG zu beachten. Danach muss ein Entscheid schriftlich ausgefertigt und als solcher bezeichnet sowie mit einer Begründung und einer Rechtsmittel-

belehrung versehen den Parteien zugestellt werden. Hinsichtlich der Beschwerdelegitimation gilt, das zur Verwaltungsbeschwerde berechtigt ist, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtstellung betroffen ist (§ 41 Abs. 1 VRG).

Wendet man die soeben dargelegten Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so folgt daraus, dass es sich bei der Freigabe der Reservebauzone um einen Entscheid im Sinne von § 4 VRG handelt, der von den Beschwerdeführern angefochten werden kann. Mit der Freigabe der Reservebauzone ändert der planungs- bzw. erschliessungsrechtliche Zustand der in der Reservebauzone W3 gelegenen Teilfläche von GS Nr. Mit diesem Entscheid kann die Landfläche überbaut werden, weil das Baugebiet aus der Sicht des Gemeinderates als erschlossen gilt. Von diesem Entscheid sind nicht nur der Landeigentümer und die Bauherrschaft betroffen, sondern auch die Nachbarn. Ihnen muss deshalb die Möglichkeit geboten werden, dass sie mit einem Rechtsmittel den Einwand vorbringen können, die Baureife sei nicht gewährleistet und die Reservebauzone sei somit zu Unrecht freigegeben worden. Aus diesem Grund ist die von den Beschwerdeführern eingereichte Beschwerde entgegenzunehmen und es ist darauf einzutreten. Obwohl der angefochtene Entscheid nicht den Formvorschriften des VRG entsprach und auch mit keiner Rechtsmittelbelehrung versehen war, haben die Beschwerdeführer ihre Eingabe form- und fristgerecht eingereicht (§§ 43 und 44 VRG). Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn vom angefochtenen Entscheid betroffen. Ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 41 VRG ist deshalb gegeben. Mit der Verwaltungsbeschwerde wird der Regierungsrat verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden (§ 39 VRG).

Aus dem Gesagten folgt, dass der Entscheid über die Freigabe der Reservebauzone von den Beschwerdeführern angefochten werden kann. Auf ihre Beschwerde ist deshalb einzutreten.

Regierungsrat, 15. April 2003