

# **AG\_VERWALTUNGSGERICHT AGVE\_2003\_47 vom 10. Januar 2002**

AG Verwaltungsgericht, 2002-01-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_verwaltungsgericht\\_AGVE\\_2003\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_AGVE_2003_47)

FR: AG\_VERWALTUNGSGERICHT AGVE\_2003\_47 du 10 janvier 2002

IT: AG\_VERWALTUNGSGERICHT AGVE\_2003\_47 del 10 gennaio 2002

## **Regeste**

Ausnützungsübertragung (§ 9 Abs. 6 ABauV). - Begriff des benachbarten Grundstücks; Trennung durch eine Gemeindestrasse.

## **Volltext**

2003 Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht 169 (BGE 120 V 362 f. und 121 V 156, je mit Hinweisen; AGVE 1997, S. 374). Wird die Heilungsmöglichkeit bejaht, so ist die Gehörsverletzung jedenfalls beim Kostenentscheid zu berücksichtigen (AGVE 1974, S. 362; siehe zum Ganzen auch den VGE III/4 vom 10. Januar 2002 [BE.2000.00349] in Sachen H., S. 13). Dem Verwaltungsgericht steht die Ermessensüberprüfung im vorliegenden Falle nicht zu. Trotzdem ist der festgestellte Verfahrensmangel heilbar, da sonst klarerweise ein prozessualer Leerlauf betrieben würde (vgl. BGE 107 Ia 2 f.; Bundesgericht, in: ZBl 90/1989, S. 367; VGE III/141 vom 21. November 2000 [BE.1999.00189] in Sachen Einwohnergemeinde B., S. 17); der Beschwerdeführer stellt denn auch keinen Rückweisungsantrag. Die Gehörsverletzung ist aber beim Kostenentscheid angemessen zu berücksichtigen. (...). 47 Ausnützungsübertragung (§ 9 Abs. 6 ABauV). - Begriff des benachbarten Grundstücks; Trennung durch eine Gemeindestrasse. Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 11. November 2002 in Sachen M. gegen Baudepartement. Aus den Erwägungen 2. c) bb) aaa) Gemäss Ausnützungsberechnung des Projektverfassers vom 12. Februar 1997 beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche 893 m<sup>2</sup>, die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) einschliesslich der neu zu erstellenden Bauten 502.78 m<sup>2</sup>. (...). Bei einer Ausnützungsziffer von 0.35 in der Landhauszone W1 gemäss § 3 BNO ist eine BGF von 312.55 m<sup>2</sup> zulässig. (...). Die fehlende Fläche von 190.23 m<sup>2</sup> soll von der auf der Parzelle Nr. 161 bestehenden Ausnützungsreserve beschafft werden. bb) Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gemeinderat die Ausnützungsverschiebung zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn diese Zonen zugehören, welche die

170 Verwaltungsgericht 2003 gleiche Nutzung gestatten, und wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 6 ABauV). Es ist unbestritten, dass die BNO diesbezüglich keine abweichende Regelung enthält und die Parzelle Nr. 161 wie das Baugrundstück der Landhauszone W1 zugehört. Unterschiedliche Auffassungen bestehen hingegen bezüglich der Frage, ob die Parzelle Nr. 161 als "benachbart" gelten kann. Das Baudepartement hat sich bei der Anwendung von § 9 Abs. 6 ABauV massgeblich auf das von der Staatskanzlei herausgegebene "Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht" (BNR) abgestützt. Danach gelten als benachbarte Grundstücke jedenfalls solche, die aneinander grenzen oder höchstens durch einen Fuss- oder Radweg voneinander getrennt sind (BNR [Ausgabe Juli 2001], S. 40). Diese Auslegung entspricht

an sich den Überlegungen, welche das Verwaltungsgericht im Entscheid AGVE 1987, S. 289 f., zur Zulässigkeit der (interzonalen) Nutzungsübertragung angestellt hat. Dort wird auf Funktion und Zweck der Ausnutzungsziffer verwiesen. Nicht nur im grossflächigen Rahmen bzw. für das ganze Gebiet einer Zone sei eine bestimmte Baudichte festzulegen, sondern zur Wahrung des Zonencharakters sei auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen zu bewirken. Es dürfe daher auch unter dem Gesichtspunkt der Ortsbildgestaltung nicht dem jeweiligen Grundeigentümer überlassen bleiben, durch beliebige Ausnutzungsübertragungen eine punktuell erhöhte Baumassierung zu schaffen. Solche Verschiebungen seien etwa dann abzulehnen, wenn der "Transport" über ein Strassengrundstück hinweg erfolgen müsste (AGVE 1987, S. 290 mit Hinweisen). Hieran ist festzuhalten. Es macht nach wie vor Sinn, in restriktiver Interpretation von § 9 Abs. 6 ABauV als benachbart nur solche Grundstücke zu betrachten, welche gemeinsame Grenzen haben oder höchstens durch einen untergeordneten Weg voneinander getrennt sind. Höherwertige Strassenverbindungen werden regelmässig auch als mehr oder weniger markante Trennlinien innerhalb des Orts- und Quartierbildes wahrgenommen, so dass es sich rechtfertigt, den Spielraum des Grundeigentümers bei Ausnutzungsverschiebungen ebenfalls dort enden zu lassen.

2003 Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht 171 Zwischen den Parzellen Nrn. 995 und 161 verläuft die Michelholzstrasse, eine 4 m breit ausgemachte Gemeindestrasse. Ab dem auf der Höhe der Parzelle Nr. 160 angelegten Wendepunkt ist nach Süden hin ein allgemeines Fahrverbot signalisiert, und in diesem Bereich dient die Strasse - nebst ihrer Funktion als Fussweg - lediglich noch als Zufahrt (mit Ausnahmegewilligung) zu den Parzellen Nrn. 995 und 159. Von der Einmündung des Hasenbergwegs an, d.h. ca. 80 m nach dem Wendepunkt, führt sie als Naturweg weiter. Unter diesen besonderen Umständen - Erschliessungsfunktion im eigentlichen Sinne weist sie nur bis zum Wendepunkt auf - tritt die Michelholzstrasse weiter südlich, d.h. auch auf der Höhe der Parzelle Nr. 995, nicht mehr als trennendes Element innerhalb des Quartiers in Erscheinung. Anliegen der Ortsbildgestaltung sind hier von nebensächlicher Bedeutung. Wie der Augenschein ergeben hat, kann auch keine Rede davon sein, dass das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild im Sinne von § 9 Abs. 6 ABauV wegen der Ausnutzungsübertragung von der Parzelle Nr. 161 übermässig beeinträchtigt wird. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner wird das Wohngebäude des Beschwerdeführers auch nach den Umbauten nicht als überdimensionierter mehrgeschossiger Bau auffallen, welcher nicht mehr ins übrige Quartier passt. Wie das vom Gemeinderat eingereichte Flugbild zeigt, befinden sich im gleichen Quartier mehrere ähnlich grossvolumige Häuser, so insbesondere auch dasjenige der Beschwerdegegner. Im Übrigen ist zu bedenken, dass nach der Ausnutzungsübertragung ein später allenfalls auf der Parzelle Nr. 161 zu erstellendes Gebäude entsprechend weniger BGF für sich beanspruchen kann. Die vorgesehene Ausnutzungsverschiebung erweist sich daher als zulässig. 48 Ausstandsregeln im Nutzungsplanungsverfahren. - Gestützt auf Bundesrecht besteht keine Ausstandspflicht von betroffenen Grundeigentümern für die Mitwirkung in Planungskommissionen oder im Gemeinderat (Erw. 2/c). - An der Gemeindeversammlung und bei der Genehmigung im Grossen Rat müssen direkt von Planungsmassnahmen betroffene Grundeigentümer nicht in den Ausstand treten (Erw. 2/d).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.