

BGer 1C 163/2016 vom 8. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_163_2016

FR: TF 1C 163/2016 du 8 juillet 2016

IT: TF 1C 163/2016 del 8 luglio 2016

Regeste

Bau- und Planungsrecht | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Kantonsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer eines Grundstücks, über das gemäss der Baubewilligung das Haus 1 und die Einstellhalle erschlossen werden sollen, gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert, zumal diese Erschliessung auf ihrem Grundstück zu einem Mehrverkehr führt (vgl. Urteil 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.5, in: ZBI 2011 S. 601 f.). Sie können daher die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 133 II 249 E. 1.3.2 S. 253; 141 II 50 E. 2.1 S. 52 mit weiteren Hinweisen). Ein solcher Nutzen kann darin liegen, dass bei Gutheissung der Beschwerde eine Baute auf einem Nachbargrundstück nicht errichtet werden darf (vgl. Urteil 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.5, in: ZBI 2011 S. 601 f.). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Vorinstanz führte aus, Streitgegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens sei das von der Baubewilligung erfasste Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 1414 und die Einstellhalle, nicht aber die zurückgestellte Wohnüberbauung auf dem Grundstück Nr. 1552. Soweit die Beschwerdeführer Vermutungen betreffend der verkehrsmässigen Erschliessung dieses Grundstücks anstellten, könne daher auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden. Da die Parkfelder der Einstellhalle unter dem Grundstück Nr. 1552 in rechtlicher Hinsicht nicht erschlossen und daher mit einem Nutzungsverbot zu belegen seien, brauche in diesem Verfahren nicht geprüft zu werden, ob diese Parkfelder als bebauungsplankonform erschlossen gelten könnten. Dies werde gegebenenfalls Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens betreffend die Überbauung der Parzelle Nr. 1552 sein. Im vorliegenden Verfahren sei einzig zu beurteilen, ob das bewilligte Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 1414 als im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplans erschlossen gelte.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer wenden dem Sinne nach ein, die Bewilligung einer Einstellhalle mit einem Nutzungsverbot aufgrund einer rechtlich nicht abgesicherten Erschliessung sei

unzulässig, weil nicht feststehe, dass die Beschwerdegegnerin dafür die notwendigen Rechte erwerben könne. Sollte die Beschwerdegegnerin erwartungsgemäss kein Enteignungsrecht dafür erhalten, den Verkehr der Einstellplätze unter dem Grundstück Nr. 1552 über das Grundstück Nr. 391 zu führen, verbliebe unter diesem Grundstück eine widerrechtliche Einstellhalle, weshalb die Baubewilligung hätte verweigert werden müssen. Wenn die Vorinstanz ausführe, die Erschliessung der Parkfelder der Einstellhalle unter dem Grundstück Nr. 1552 bilde Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens betreffend die Überbauung dieses Grundstücks, blende sie willkürlich die baurechtliche Bedeutung der für 29 Parkplätze vorgesehenen Einstellhalle aus, die als Einheit unter den Grundstücken Nrn. 1414 und 1552 erstellt werden soll.

E. 2.3

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Die Voraussetzungen der Erschliessung werden primär durch das Bundesrecht umschrieben, das bezüglich der strassenmässigen Erschliessung von Land in Art. 19 Abs. 1 RPG verlangt, dass für die betreffende Nutzung (des Bauprojekts) eine hinreichende Zufahrt besteht (Urteil 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 3.1 und 3.1.1). Da eine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist, muss bei einer ungenügenden Erschliessung die Baubewilligung verweigert werden (Urteil 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.5, in: ZBl 2011 S. 610 f.).

E. 2.4

Gemäss der unangefochtenen Beurteilung der Vorinstanz sind die Einstellplätze in der Tiefgarage, soweit sie sich unter dem Grundstück Nr. 1552 befinden, nicht rechtsgenügend erschlossen. Zwar hat die Beschwerdegegnerin den Gemeinderat mit einer vom 24. März 2015 datierten Eingabe darum ersucht, gestützt auf § 59 StrG die private Erschliessung dieses Grundstücks über die Grundstücke Nrn. 390/391 zu beschliessen. Der Gemeinderat hat jedoch über dieses Gesuch noch keine Entscheidung gefällt. Demnach ist ungewiss, ob die von der Beschwerdegegnerin angestrebte Erschliessung des Grundstücks über die Grundstücke Nrn. 390/391 künftig realisiert werden kann. Damit ist die Einstellhalle unter diesem Grundstück nicht rechtsgenügend erschlossen, weshalb die Vorinstanz die Baubewilligung zumindest für diesen Teil der Tiefgarage hätte verweigern müssen.

E. 2.5

Eine teilweise Bewilligung der Einstellhalle wäre indessen gemäss dem Rechtsgrundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids nur zulässig gewesen, wenn der bewilligte Teil des Baubehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden könnte. Dies würde voraussetzen, dass die beiden Teile ohne Veränderung des Bauprojekts klar getrennt werden können (Urteil 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5, in: ZBl 2016 S. 269).

E. 2.6

Da die Einstellhalle gemäss den Baubewilligungsplänen als offene Einheit unter den Grundstücken Nrn. 1414 und 1552 erstellt werden und bis unter beide Häuser reichen soll, bildet sie mit diesen Häusern eine bauliche Einheit, die ohne wesentliche Anpassung des Bauprojekts nicht getrennt werden kann (vgl. Urteil 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.6, in: ZBl 2016 S. 269 f.; vgl. auch Urteil 1C_394/2012 vom 31. Januar 2013 E. 2). Unter diesen Umständen durften die Einstellhalle und die damit verbundenen Häuser nicht

teilweise bewilligt werden. Die Vorinstanz hätte daher aufgrund der fehlenden Erschliessung des Teils der Einstellhalle unter dem Grundstück Nr. 1552 und des darauf vorgesehenen Hauses 2 gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG die Baubewilligung für die gesamte Überbauung verweigern müssen. Indem sie dies unterliess, versties sie gegen Bundesrecht.

E. 2.7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die strittige Baubewilligung zu verweigern (Art. 107 Abs. 2 BGG ; Urteil 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 3). Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

E. 3

Mit der Verweigerung der Baubewilligung wird die dafür von der Gemeinde am 18. März 2015 nachträglich erteilte Zufahrtsbewilligung gegenstandslos, zumal dieser als Bauvoraussetzung für die bewilligten Bauten keine selbständige Bedeutung zukommt. Aufgrund der Aufhebung der Baubewilligung erübrigt es sich, auf die weiteren dagegen gerichteten Rügen der Beschwerdeführer einzugehen. Nicht behandelt zu werden braucht namentlich die im kantonalen Verfahren erst in der Replik erhobene und vom Verwaltungsgericht nicht geprüfte Rüge, wonach die bewilligte Tiefgarage zu einem wesentlichen Teil ausserhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Baubereiche D liege. Immerhin ist dazu anzumerken, dass bei der Prüfung einer neuen Baueingabe den gemäss Art. 8 Abs. 3 und Art. 24 der Bebauungsvorschriften festgelegten Baubereichen D für unterirdische Parkgeschosse die nötige Beachtung zu schenken wäre. Gewiss ist es zulässig, unzweckmässig gewordene Bebauungsvorschriften an neue planerische Vorstellungen anzupassen. Indessen muss dies regelmässig im dafür vorgesehenen Verfahren geschehen. Es ist grundsätzlich ausgeschlossen, Vorschriften im Anwendungsfall, d.h. im Baubewilligungsverfahren, einfach zu ignorieren, weil sie als unpassend qualifiziert werden.

E. 4

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat zudem den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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