

BGer 1C 206/2010 vom 4. August 2010

Bundesgericht, 2010-08-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_206_2010

FR: TF 1C 206/2010 du 4 août 2010

IT: TF 1C 206/2010 del 4 agosto 2010

Regeste

Lastenausgleich | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG). Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer in der unmittelbaren Nachbarschaft des Betriebs der Beschwerdegegnerin, und sein Begehren um Lastenausgleich wurde mit dem angefochtenen Urteil abgewiesen. Er ist damit grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde (vorbehältlich zulässiger und begründeter Rügen) einzutreten.

E. 1.2

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich der Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Genügt die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht, so ist darauf nicht einzutreten. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG); dies setzt aber voraus, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die minimalen Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt. Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem oder kommunalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung; siehe BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255) geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Für derartige Rügen gelten die gleichen Begründungsanforderungen, wie sie gestützt auf Art. 90 Abs. 1 lit. b OG für die staatsrechtliche Beschwerde gegolten haben (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Soweit ein Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen beanstandet und eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist, kann er nur geltend machen, die Feststellungen seien offensichtlich unrichtig oder beruhen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (E. 1.2 hiavor). Vorbehalten bleibt die Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.).

E. 1.4

Nicht zu berücksichtigen sind die neuen Fotodokumentationen, welche der Beschwerdeführer erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vorlegt. Es handelt sich hierbei um unzulässige Noven (Art. 99 Abs. 1 BGG), hatte der Beschwerdeführer doch bereits im kantonalen Verfahren aufzuzeigen, dass er wegen der Nutzung eines Sondervorteils durch die Beschwerdegegnerin erheblich beeinträchtigt wird. Somit hätte er die Fotos ohne Weiteres schon vor Verwaltungsgericht zur Untermauerung seiner Behauptungen einreichen können. Selbst wenn die Bilder als Beweismittel zuzulassen wären, wären sie nicht entscheidrelevant, wie in E. 3.5 hiernach zu zeigen sein wird.

E. 1.5

Ebenfalls nicht zu hören ist der Beschwerdeführer mit Rügen, welche direkt oder indirekt Vorhaben auf den Baufeldern 2, 3 und 5 betreffen. Streitgegenstand ist lediglich der Lastenausgleich für das Versand- und Hochregallager auf dem Baufeld 4. Auch kann der Beschwerdeführer nicht stets von Neuem Fragen thematisieren, über welche - u.a. durch das Bundesgericht im Urteil 1A.242/2005 vom 4. April 2006 - abschliessend befunden wurde.

E. 2

Offenbar macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, indem er dem Verwaltungsgericht vorwirft, es habe willkürlich abgelehnt, eine Verkehrswertschätzung einzuholen. Aufgrund des formellen Charakters des Gehöranpruchs ist diese Rüge vorab zu prüfen.

E. 2.1

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a, 241 E. 2, je mit Hinweisen). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88 mit Hinweisen).

E. 2.2

Weiter liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 134 I 140 E. 5.3 S. 148 ; 131 I 153 E. 3 S. 157 mit Hinweisen).

E. 2.3

Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil detailliert aufgezeigt, weshalb es davon abgesehen hat, eine Verkehrswertschätzung einzuholen. Zu Recht hat es in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass der Regierungsstatthalter zumindest ein Kurzgutachten hätte einholen müssen, wenn er eine Wertverminderung der Liegenschaft in Betracht gezogen hätte. Einzig aus Kostengründen hätte er nicht auf eine Expertise verzichten dürfen (vgl. E. 3.2 des angefochtenen Urteils). Da aber beide Instanzen eine erhebliche Beeinträchtigung der beschwerdeführerischen Liegenschaft verneint haben, erscheint ihr Vorgehen nur konsequent. Sie durften in willkürfreier antizipierter Beweiswürdigung auf zusätzliche Abklärungen verzichten. Ob eine erhebliche Beeinträchtigung indes zu Recht in Abrede gestellt wurde, wird nachfolgend zu prüfen sein.

E. 3.1

Ausgangspunkt der Urteilsfindung ist Art. 30 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG/BE; BSG 721.0). Dessen Abs. 1 besagt Folgendes: Nutzt ein Grundeigentümer einen Sondervorteil, der ihm durch eine Ausnahmegewilligung, eine Überbauungsordnung oder sonst wie in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zulasten eines Nachbarn eingeräumt ist, so hat er diesen Nachbarn zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Um abzuschätzen, wie erheblich die Beeinträchtigung ist, müssen die Auswirkungen des Bauvorhabens mit jenen verglichen werden, die ein den örtlichen Vorschriften entsprechendes Bauprojekt ohne Sondervorteil auf die Nutzung des nachbarlichen Grundstücks haben würde. Beim Vergleichsobjekt ist von der für den Nachbarn ungünstigsten konventionellen Überbauung des Baugrundstücks auszugehen, wobei dieses sogenannte "Schreckobjekt" vernünftigerweise realisierbar sein muss (vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage Bern 2007, N. 12 zu Art. 30).

E. 3.2

Das Verwaltungsgericht hat genau dies getan. Es hat die tatsächlichen Dimensionen des Versand- und Hochregallagers mit den grundsätzlich möglichen Massen nach dem Baureglement der Einwohnergemeinde Bütigen vom 30. November 1993 (BR) verglichen. Die Gebäudehöhe des Projekts beträgt 16-24 m, nach Abschluss der 1. und der 2. Bauetappe ist der Gebäudekomplex 100-110 m lang und 76-116 m breit. Die definitive Länge nach Abschluss der 3. Bauetappe, welche noch nicht bewilligt ist, soll 150-160 m betragen. Nach dem kommunalen Baureglement wäre in der Arbeitszone A lediglich eine Gebäudehöhe von 10 m und eine Gebäudelänge von 40 m zulässig (Art. 42 BR). Dieselben Masse gelten für Ökonomiegebäude in der Landwirtschaftszone. Entsprechend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, die Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften sei wesentlich, weshalb die Beschwerdegegnerin insoweit von einem Sondervorteil profitiere.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer hat keine Einwände gegen diese Erwägungen. Er vertritt jedoch die Auffassung, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt falsch festgestellt. Entgegen der Meinung der Vorinstanzen dürfe nicht nur das überdimensionierte Hochregallager herangezogen werden, es seien auch dessen Auswirkungen auf den Verkehr auf der Schulriederstrasse zu beachten und zu würdigen. Das Hochregallager sei nicht nur visuell ausgesprochen störend, sondern verursache auch ein riesiges Verkehrsaufkommen, welches zum grösseren Teil über die Schulriederstrasse führe. Wesentliche Immissionen würden auch die Arbeitszeiten im beschwerdegegnerischen Betrieb mit sich bringen.

E. 3.4

Dazu führt das Verwaltungsgericht sinngemäss aus, der Beschwerdegegnerin seien keine Erleichterungen in Sachen Lärmschutz gewährt worden. Das ganze Gebiet im Perimeter der ÜO "Landi Areal" sei der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen, welche auch für die Arbeitszone A und die Landwirtschaftszone der EG Bütigen gelte. Im Rahmen des Planerlassverfahrens für die ÜO sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Sämtliche involvierten Fachstellen und Instanzen seien zum Schluss gelangt, dass sowohl die Planungs- wie die Immissionsgrenzwerte eingehalten seien. Die Verladerampen im Baufeld 4 ("Plattform West") befänden sich südlich des Versand- und Hochregallagers. Sie würden gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdegegnerin über die neu erstellte Entlastungsstrasse, nicht über die Schulriederstrasse, erschlossen. Der Verkehrslärm der Lastwagen, welche die "Plattform West" ansteuerten, sowie der beim Be- und Entladen entstehende Betriebslärm würden durch den Gebäudekomplex gegenüber der Liegenschaft des Beschwerdeführers weitgehend von letzterer ferngehalten. Anlässlich des Augenscheins hätten sich die Anwesenden davon überzeugen können, dass der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Betriebslärm nicht auf den Warenverkehr auf der Passerelle zwischen den Baufeldern 3 und 4 zurückzuführen sei, sondern vermutlich auf das Be- und Entladen der Lastwagen an der "Plattform Ost" im Baufeld 3. Diese Lärmimmissionen hätten keinen Zusammenhang mit dem Versand- und Hochregallager. Sodann sei davon auszugehen, dass bei konventioneller Überbauung des Grundstücks Bütigen Gbbl. Nr. 639 eine höhere Lärmbelastung im Bereich der beschwerdeführerischen Liegenschaft möglich wäre.

E. 3.5

Richtig ist die Feststellung, dass sämtliche umweltrechtlichen Belange im Rahmen des Erlasses der ÜO "Landi Areal" bereits überprüft und höchstrichterlich für bundesrechtmässig erachtet wurden (Urteil 1A.242/2005 vom 4. April 2006). Das Bundesgericht hat denn auch in E. 5.5 des Urteils 1A.242/2005 festgestellt, dass der Hauptverkehr erst nach dem Vollausbau, voraussichtlich 2015, über die neue Erschliessungsstrasse geführt werden wird. Der Beschwerdeführer kann nicht erwarten, dass der gesamte Verkehr von der Schulriederstrasse verschwindet. Die Behauptungen des Beschwerdeführers und die unzulässigerweise (siehe E. 1.4 hiervor) neu vorgelegten Fotos vermögen jedenfalls keine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung durch das Verwaltungsgericht zu belegen. Die Lastwagen auf den Bildern lassen sich nicht zweifelsfrei dem beschwerdegegnerischen Betrieb zuordnen, genauso wenig wie die Personenwagen auf den Bildern Nrn. 24 und 25. Insofern ist die Fotodokumentation wenig aussagekräftig. Es steht dem Beschwerdeführer im Übrigen frei, Verstösse gegen Fahrverbote oder baupolizeiliche Auflagen zur Anzeige zu bringen. Einen Anspruch auf Lastenausgleich kann er aber daraus nicht ableiten. Insgesamt bringt der Beschwerdeführer

in diesem Zusammenhang zahlreiche Rügen vor, über die bereits rechtskräftig entschieden wurde. Nicht Gegenstand des Verfahrens bilden zudem etwaige Sondervorteile, die der Beschwerdegegnerin aus Bauten auf den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 erwachsen könnten. Zur Diskussion steht einzig ein Lastenausgleich für das Versand- und Hochregallager auf Baufeld 4. In diesem Zusammenhang verkennt der Beschwerdeführer, dass auch von einem konventionellen Betrieb in der Arbeitszone A beträchtliche Immissionen ausgehen würden.

E. 3.6

In einem Zwischenresultat lässt sich festhalten, dass das Verwaltungsgericht richtigerweise einen Sondervorteil in Bezug auf die Gebäudedimensionen bejaht, in Hinsicht auf den Lärmschutz aber verneint hat. Eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung lässt sich nicht erkennen und wurde auch nicht rechtsgenügend dargetan.

E. 4.1

Schliesslich hat das Verwaltungsgericht geprüft, ob der hinsichtlich der Gebäudedimensionen eingeräumte Sondervorteil eine erhebliche Beeinträchtigung des beschwerdeführerischen Grundstücks zur Folge hat. Dabei hat es - anders als noch der Regierungsstatthalter - vor Ort festgestellt, dass zwischen der Liegenschaft des Beschwerdeführers und dem Versand- und Hochregallager kein Waldgürtel besteht. Auch hat es den Umstand, dass westlich des Wohnhauses Thujasträucher gepflanzt und Sichtschutzwände errichtet wurden, zu Recht als für das Verfahren unerheblich bezeichnet, sind dies doch Massnahmen, die der Beschwerdeführer selber ergriffen hat, um die Aussenbereiche seiner Liegenschaft gegen den Gebäudekomplex der Beschwerdegegnerin abzuschirmen. Dies darf dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen. Nach Durchführung des Augenscheins stand für das Verwaltungsgericht fest, dass mit der Erstellung des Versand- und Hochregallagers der Durchblick zwischen den Gebäuden Schulriederstrasse 13 und 28 von den westlichen Aussenbereichen der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus erschwert oder gar verunmöglicht und damit die Weitsicht in diesem Bereich eingeschränkt wird. Es gibt aber zu bedenken, dass dies auch bei konventioneller Überbauung der in der Wohnzone W2 liegenden, westlich an das Grundstück des Beschwerdeführers angrenzenden Parzelle Nr. 229 der Fall wäre. Bei Überbauung dieses Grundstücks würde nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts die direkte Sichtverbindung zum Versand- und Hochregallager allenfalls sogar entfallen. Zudem weist die Vorinstanz auf die Distanz von 115 m zwischen dem umstrittenen Lagergebäude und dem Wohnhaus des Beschwerdeführers hin. Die Baute bewirke darum weder Lichtenzug noch Beschattung. Sie habe weitaus geringere Auswirkungen auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers als etwa die ehemalige Tennishalle auf dem Baufeld 5, welche zwar geringere Dimensionen aufweise, aber wesentlich näher bei dessen Wohnhaus auf der anderen Seite der Schulriederstrasse liege.

E. 4.2

Diese Ausführungen werden gestützt durch das in den Akten befindliche Fotodossier der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 3. Juli 2009. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Unbeheflich ist der Einwand, eine Verkehrswertschätzung hätte aufgezeigt, wie weit der Wert seiner Liegenschaft durch die eingeschränkte Sicht beeinträchtigt werde. Diese Argumentation blendet wiederum aus, dass auch bei einer dem Baureglement entsprechenden Überbauung mit derartigen Einschränkungen zu rechnen ist, ohne dass daraus eine Entschädigungspflicht der

Bauherrschaft abzuleiten wäre.

E. 4.3

Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz auch einlässlich mit der angeblichen Blendwirkung des Versand- und Hochregallagers auseinandergesetzt. Im vorinstanzlichen Verfahren hatte der Beschwerdeführer eine solche lediglich bei einem bestimmten Sonnenstand abends zu Beginn und gegen Ende des Sommers geltend gemacht. Erstmals bringt er nun vor, die neu eingereichten Fotos würden eine starke Blendung auch am 18. November 2009 belegen. Abgesehen davon, dass es sich hierbei um ein unzulässiges Novum handelt (Art. 99 Abs. 1 BGG ; vgl. E. 1.4 hiervor), ändert dies nichts daran, dass eine kurzzeitige Blendwirkung der über 100 m entfernten Fassade keine erhebliche Beeinträchtigung der beschwerdeführerischen Liegenschaft darstellt. Das Verwaltungsgericht hat zudem aufgezeigt, dass die Blendwirkung im Bauverfahren eingehend thematisiert wurde. Unter Beizug von Fachleuten wurde der Blendung bei der Farbgebung der Lagerfassade Rechnung getragen.

E. 4.4

Die Vorbringen des Beschwerdeführers lassen die Schlussfolgerungen des Verwaltungsgerichts, wonach die Nutzung des Sondervorteils keine erhebliche Beeinträchtigung der Liegenschaft an der Schulriederstrasse 22 zur Folge hat, nicht als willkürlich erscheinen.

E. 5

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer einerseits die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG), andererseits die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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