

BGer 1C 279/2020 vom 6. Mai 2021

Bundesgericht, 2021-05-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_279_2020

FR: TF 1C 279/2020 du 6 mai 2021

IT: TF 1C 279/2020 del 6 maggio 2021

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid über eine Baubewilligung, d.h. eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen. Ein Ausschlussgrund im Sinne von Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer ist als Nachbar vom Bauvorhaben besonders betroffen und zur Beschwerdeführung berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Die Verfassungsbeschwerde ist im Verhältnis zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten subsidiär (Art. 113 BGG). Da vorliegend die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist, ist auf die vom Beschwerdeführer gleichzeitig erhobene Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten.

E. 1.3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und interkantonalem Recht gerügt werden (Art. 95 lit. a, b und e BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten und kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und Bürgerinnen und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (vgl. BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1).

E. 1.4

Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen (Art. 106 Abs. 1 BGG). Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft solche Rügen nur, wenn sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden sind (Art. 106 Abs. 2 BGG). Auf ungenügend begründete Rügen und bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (vgl. BGE 145 I 26 E. 1.3 mit Hinweisen).

E. 1.5

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 144 V 50 E. 4.1 ; 136 I 184 E. 1.2). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beanstandet, die kantonalen Instanzen hätten seinen Antrag auf Beizug der Akten des Bewilligungsverfahrens von 2013 über den Neubau des Wohnhauses auf seiner Parzelle Nr. 1844 übergangen. Dieser Vorwurf ist unbegründet. In E. 3.3 des Entscheids der Baurekurskommission wurde auf die Baugesuchsakten von 2013 zum Bauprojekt auf Parzelle Nr. 1844 eingegangen. Weiter wurden gemäss dem Mitteilungssatz dieses Entscheids die fraglichen Baugesuchsakten mit dem Entscheid an das Bauinspektorat zurückgesandt. Der Beschwerdeführer musste damit rechnen, dass das Kantonsgericht die betreffenden Akten wieder beiziehen würde. Wie sich aus den kantonalen Akten ergibt, war dies auch der Fall. Das Bauinspektorat stellte dem Kantonsgericht die betreffenden Baugesuchsakten von 2013 am 9. Juli 2019 zu. In E. 4.3 des angefochtenen Urteils hat sich das Kantonsgericht ebenfalls mit jenen Baugesuchsakten befasst. In der Beschwerdeschrift ans Bundesgericht äussert der Beschwerdeführer die Kritik, das Kantonsgericht habe Feststellungen zum Inhalt jener Akten gemacht, ohne sie beizuziehen. Damit hat er dem Kantonsgericht indessen bloss unterstellt, den fraglichen Aktenbeizug unterlassen zu haben. Seine Behauptung trifft, wie dargelegt, nicht zu. Ausserdem stellt es keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) oder der weiteren vom Beschwerdeführer gerügten Verfahrensansprüche (Art. 29 Abs. 1 BV , § 9 Abs. 1 und 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV; SR 131.222.2) dar, dass das Kantonsgericht im angefochtenen Urteil auf diese Akten verwiesen hat, ohne ihn zuvor über deren Beizug zu informieren.

E. 2.2

Das Kantonsgericht hat die betreffenden Baugesuchsakten von 2013 - als Teil der kantonalen Akten - dem Bundesgericht zugestellt; darauf hat es in der Vernehmlassung ans Bundesgericht hingewiesen. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Beizug jener Akten durch das Bundesgericht ist gegenstandslos. Im Übrigen hat er in der Replik zur Vernehmlassung des Kantonsgerichts keine Akteneinsicht gefordert. Statt dessen bekräftigt er dort den Vorwurf, die Abklärungen zum Bauverfahren von 2013 bei der Parzelle Nr. 1844 seien mangelhaft. Darauf ist im Zusammenhang mit den Rügen in der Sache einzugehen (vgl. dazu unten E. 4.7).

E. 3

Zur Hauptsache umstritten ist der Verlauf des gewachsenen Terrains und damit verbunden die Einhaltung der zulässigen Höhe bei der von den Beschwerdegegnern geplanten Baute.

E. 3.1

Nach § 9 Ziff. 3 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Aesch vom 13. Oktober 2004 (ZRS) wird die Gebäudehöhe ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt

der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bestimmungen angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (§ 9 Ziff. 1 ZRS). Zur Definition des gewachsenen Terrains wird im ZRS auf § 8 der Verordnung vom 27. Oktober 1998 zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV; SGS 400.11) verwiesen. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung gilt als gewachsenes Terrain: der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstücks (lit. a) oder der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht (lit. b). In Abs. 2 wird beigefügt, dass der für das Bauvorhaben massgebende Terrainverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt wird, wenn das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert worden und eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist.

E. 3.2

Die kantonalen Instanzen haben Abs. 1 lit. b der genannten kantonalen Norm zur Ermittlung des gewachsenen Terrains angewendet. Die Vorinstanz erwo, diese Bestimmung sei nicht subsidiär zu Abs. 1 lit. a und die Anwendung von Abs. 1 lit. b sei im konkreten Fall gerechtfertigt. Der Beschwerdeführer will mit seinen Rügen die Massgeblichkeit von Abs. 1 lit. a erreichen.

E. 3.3

Nach Meinung des Beschwerdeführers setzt § 8 RBV die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) um, die per 1. Januar 2015 ins kantonale Baurecht überführt worden ist. Er legt dar, gemäss Ziff. 1.1 Anhang 1 IVHB gelte der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain; nur subsidiär, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden könne, sei vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Die vorinstanzliche Ansicht, wonach § 8 Abs. 1 lit. b RBV (Massgeblichkeit des gestalteten Terrains) nicht subsidiär zu § 8 Abs. 1 lit. a RBV (Massgeblichkeit des ursprünglichen Terrains) sei, stehe im Widerspruch zur übergeordneten Regelung der IVHB und sei deshalb willkürlich.

E. 3.4

Gemäss der ständigen Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid indessen nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar als zutreffender erscheint, genügt nicht (vgl. BGE 144 I 170 E. 7.3; 144 II 281 E. 3.6.2).

E. 3.5

Nach der am 22. Mai 2014 eingefügten Übergangsbestimmung von § 139a des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG; SGS 400) müssen die Gemeinden ihre Vorschriften innerhalb von 15 Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen (Abs. 1). Der Regierungsrat legt die notwendigen Anpassungen in der RBV fest. Für diejenigen Gemeinden, die ihre Zonenvorschriften noch nicht an die IVHB angepasst haben, gilt weiterhin das bisherige Recht (Abs. 3).

Entsprechend enthält die RBV seit der Teilrevision vom 2. Dezember 2014, in Kraft seit 1. Januar 2015, den Abschnitt 7 mit den Bestimmungen für Gemeinden, die ihre Zonenvorschriften an die IVHB angepasst haben. Für die Gemeinden, welche die IVHB noch nicht übernommen haben, gelten weiterhin die mit einem # markierten Bestimmungen (vgl. § 1a RBV). § 8 RBV ("gewachsenes Terrain"), den die kantonalen Instanzen vorliegend angewendet haben, ist mit einem # markiert. Daneben besteht im Abschnitt 7 der RBV der § 8 mit dem Zusatz IVHB ("massgebendes Terrain"), der für Gemeinden nach Umsetzung der IVHB an die Stelle von § 8 RBV # tritt. Weder macht der Beschwerdeführer vor Bundesgericht substantiiert geltend noch ist aus den Verfahrensakten ersichtlich, dass die Gemeinde Aesch ihre Zonenvorschriften an die IVHB angepasst hätte. Er stellt an sich auch nicht in Frage, dass § 8 RBV # einschlägig ist. Da der IVHB keine positive Vorwirkung zukommt, sind die kantonalen Behörden bei der Anwendung des noch nicht daran angepassten Rechts nicht verpflichtet, die baurechtlichen Begriffe in Übereinstimmung mit der IVHB auszulegen (vgl. Urteil 1C_607/2019 vom 26. August 2020 E. 3.2 mit Hinweis). Es ist daher mit dem Willkürverbot vereinbar, wenn sich die Vorinstanz bei der Auslegung von § 8 Abs. 1 RBV # nicht an den Begriffsbestimmungen im Anhang der IVHB zum massgebenden Terrain ausgerichtet hat.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat erwogen, dass Abs. 2 subsidiär im Verhältnis zu Abs. 1 von § 8 RBV # sei. Demgegenüber würden Abs. 1 lit. a und lit. b nach der kantonalen Praxis bei Fällen, in denen der gestaltete Geländeverlauf seit mindestens 30 Jahren bestehe, gleichwertige Alternativen bilden. Entgegen dem Beschwerdeführer sei in solchen Fällen nicht zwingend auf den ursprünglichen Geländeverlauf abzustellen, wenn dessen Nachweis gelinge. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 1C_157/2016 vom 6. September 2016 E. 3.4.2) dränge sich ein Abweichen vom gestalteten Terrain - d.h. ein Rückgriff auf das natürlich gewachsene Terrain - nur dort auf, wo die Abweichung des gestalteten Terrains vom natürlichen Geländeverlauf offensichtlich sei und das Abstellen auf das bestehende Terrain zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe. Im konkreten Fall sei seit mehr als 30 Jahren nicht auf den Terrainverlauf bei der Bauparzelle eingewirkt worden. Am Gerichtsaugenschein habe sich gezeigt, dass sich diese Parzelle ortstypisch in das Quartier einfüge und die benachbarten Grundstücke sich auf ähnlicher Höhenlage befänden. Zwar bringe der Beschwerdeführer vor, dass der natürliche Geländeverlauf auf der Bauparzelle gemäss dem von ihm mit Parteigutachten behaupteten Höhenmodell rund 1 m tiefer als das bestehende, gestaltete Terrain liege. Er mache aber nicht geltend, dass das bestehende Terrain deutlich erkennbar vom natürlichen Terrainverlauf abweiche. Das umstrittene Bauprojekt wirke sich für das oberhalb am Hang liegende Wohnhaus des Beschwerdeführers ungünstig aus, weil ihm dadurch die Aussicht eingeschränkt werde. Dabei sei zu beachten, dass der Beschwerdeführer auf seinem Grundstück eine eingeschossige Liegenschaft erstellt habe, obwohl in der massgeblichen Bauzone W2a zwei Vollgeschosse zulässig seien. Das Abstellen auf das bestehende Terrain beim umstrittenen Bauprojekt führe nicht zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen. Deshalb sei die Massgeblichkeit von Abs. 1 lit. b im konkreten Fall nicht zu beanstanden.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer hält vor Bundesgericht daran fest, dass dem Grundsatz nach in der kantonalen Praxis auf das natürlich gewachsene Terrain abgestellt werde. So sei auch beim Bewilligungsverfahren von 2013 für das Bauprojekt auf seiner Parzelle Nr. 1844 verfahren

worden. Obwohl dort die vorbestehende Liegenschaft älter als 30 Jahre gewesen sei, habe das Bauinspektorat von ihm verlangt, den natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf zu belegen. Nur weil ihm der Nachweis gelungen sei, dass das gestaltete Terrain damals im erheblichen Bereich mit dem ursprünglichen Geländeverlauf übereinstimmte, sei im Ergebnis auf den bestehenden Baugrund abgestellt worden. Die Baubehörde begnüge sich hingegen beim Bauprojekt der Beschwerdegegner mit dem gestalteten, bestehenden Terrain, obwohl die projektierte Baute dadurch mindestens 1.10 m höher als gemäss dem natürlichen Geländeverlauf zu liegen komme. Dies führe wegen des gänzlichen Aussichtsverlusts und des nicht unerheblichen Wertverlusts bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu einem unhaltbaren Ergebnis. Das Abstellen auf § 8 Abs. 1 lit. b BRV verstosse gegen das Willkürverbot, das Gleichbehandlungsgebot und das Verhältnismässigkeitsprinzip.

E. 4.3

Durch die Anrufung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) ausserhalb eines Grundrechtseingriffs vermag der Beschwerdeführer nicht zu erreichen, dass das Bundesgericht die Rechtsanwendung frei prüft; es bleibt bei einer Willkürprüfung (vgl. BGE 141 I 1 E. 5.3.2 ; 138 I 378 E. 8.2). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil ihr Verständnis zum Verhältnis von § 8 Abs. 1 lit. a und lit. b RBV # unter Angabe eines kantonsgerichtlichen Urteils vom 9. Juni 2010 begründet. Mit diesem Präjudiz setzt sich der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht auseinander. Er verweist zwar auf die von ihm behauptete Aussage eines Mitarbeiters des kantonalen Bauinspektorats, wonach zu vermeiden sei, dass das Terrain alle 30 Jahre aufgeschüttet werde und Maulwurfshügel entstünden. Selbst wenn dieses Zitat zutreffen sollte, ändert dies aber unter Willkürgesichtspunkten nichts an der Zulässigkeit einer Einzelfallbetrachtung bei der Anwendung von § 8 Abs. 1 RBV #. Dass das Terrain auf Parzelle Nr. 1994 seit mehr als 30 Jahren unverändert besteht, bestreitet der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht substantiiert. Im Übrigen ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die erwähnten Grundsätze unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_157/2016 vom 6. September 2016 herangezogen hat, obwohl jenes Urteil zur Rechtslage im Kanton Schwyz erging. Die vorliegend zur Diskussion stehenden kantonalen Normen lassen genügend Raum für eine Beurteilung anhand dieser Grundsätze.

E. 4.4

Die Vorinstanz hat ihre Einzelfallbeurteilung anhand der erwähnten Grundsätze (vgl. oben E. 4.1) nachvollziehbar begründet. So hat die Vorinstanz nicht verkannt, dass das bestehende Hanggelände auf Parzelle Nr. 1994 gegen Norden und Westen hin nicht gleichmässig abfällt, sondern terrassenähnliche Ausbuchtungen aufweist. Der Beschwerdeführer nimmt insoweit Aufschüttungen an. Er entkräftet indessen nicht die Feststellung der Vorinstanz, dass das Terrain auf Parzelle Nr. 1994 ortstypisch im Hanggefälle verläuft. Bei dieser Sachlage erweist sich die Würdigung der Vorinstanz, dass eine allfällige Abweichung zwischen dem bestehenden und dem ursprünglichen Terrain auf Parzelle Nr. 1994 nicht deutlich erkennbar sei, als haltbar. Im Hinblick auf die baupolizeilichen Auswirkungen eines Abstellens auf das bestehende Terrain betont der Beschwerdeführer den Aussichtsverlust und die Werteinbusse bei seiner Liegenschaft. Aus den Verfahrensakten ergibt sich, dass das geplante Attikageschoss auf der Parzelle Nr. 1994 ungefähr auf die gleiche Höhe wie das bestehende Erdgeschoss auf Parzelle Nr. 1844 zu liegen kommt. Dabei erstreckt sich das Attikageschoss auf Parzelle Nr. 1994 westlich vor

dem Sitzplatz beim Erdgeschoss auf Parzelle Nr. 1844. Das Erdgeschoss und die vorgelagerte Umgebung reichen jedoch auf Parzelle Nr. 1994 erheblich weiter nach Süden als dieses Attikageschoss. Nur schon deswegen kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, wenn er behauptet, er erleide einen gänzlichen Aussichtsverlust. Er legt im Übrigen vor Bundesgericht nicht substantiiert dar, inwiefern es darauf ankommt, ob die Mehrhöhe infolge einer allfälligen Abweichung des bestehenden Terrains vom ursprünglichen Verlauf mindestens 1.10 m ausmacht, wie er behauptet, oder rund 1 m gemäss Vorinstanz beträgt. Unter den gegebenen Umständen ist es nicht unhaltbar, wenn die Vorinstanz von einer hinnehmbaren Einschränkung der Aussicht ausgegangen ist. Auch die rechtlichen Schlussfolgerungen der Vorinstanz zur Festlegung des gewachsenen Terrains auf der Bauparzelle erweisen sich als vertretbar. Sie durfte eine erhebliche Beeinträchtigung bei der Parzelle Nr. 1844 für den Fall verneinen, dass bei der Bauparzelle Nr. 1994 auf das bestehende Terrain abgestellt wird. Die Vorinstanz ist nicht in Willkür verfallen, wenn sie vorliegend § 8 Abs. 1 lit. b RBV # als massgeblich betrachtet hat.

E. 4.5

Zu prüfen bleibt, ob der Verzicht auf eine behördliche Ermittlung des ursprünglichen Geländeverlaufs bei der Parzelle Nr. 1994 die Gleichbehandlung wahrt. Das Gebot der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) verpflichtet die Behörden, gleiche Sachverhalte mit identischen relevanten Tatsachen gleich zu beurteilen, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung (vgl. BGE 146 II 56 E. 9.1 ; 136 I 345 E. 5; vgl. auch BGE 146 I 105 E. 5.2.2). Die Vorinstanz hat in den Baubewilligungsakten von 2013 zum Projekt auf Parzelle Nr. 1844 keine Hinweise darauf gefunden, dass das Bauinspektorat nach Einreichung des Baugesuchs eine weitere Geländeaufnahme bzw. eine solche zum ursprünglichen Terrain verlangt hätte. Vielmehr hat die Vorinstanz angenommen, dass das Bauinspektorat dort ebenfalls das damals bestehende Terrain als massgeblich angesehen habe. Diese Feststellungen werden vom Beschwerdeführer allerdings als offensichtlich unrichtig bestritten. Er behauptet, aufgrund einer Einsprache habe er damals den Nachweis erbringen müssen, dass der Baugrund dem ursprünglichen Geländeverlauf entspreche. Nur weil ihm dies gelungen sei, habe das Bauprojekt nicht geändert werden müssen. Er werde dadurch benachteiligt, wenn bei den Beschwerdegegnern von einem solchen Nachweis abgesehen werde. Der Höhenlinien- und Höhenkotenplan für die Parzelle Nr. 1844 wurde gemäss den Verfahrensakten am 28. Juni 2013 - und damit nach Einreichung des damaligen Baugesuchs vom 2. April 2013 - geändert. Dieser Plan kommt in den Bauakten zu dem von der Vorinstanz erwähnten Höhenkurvenplan hinzu. Ob damals eine Behörde Nachweise zum ursprünglichen Geländeverlauf verlangte, kann dahingestellt bleiben. Aus den entsprechenden Behauptungen vermag der Beschwerdeführer im Ergebnis nichts für sich abzuleiten, wie im Folgenden darzulegen ist.

E. 4.6

Bei der Parzelle Nr. 1844 liegt insoweit eine besondere Situation vor, als sie sich an einer Hangkante befindet. An ihrer südlichen Grenze geht der von Osten her kommende Schofhübelweg von einer relativ leicht abfallenden Fahrstrasse in einen steilen Fussweg mit Treppen über, der nach Westen zu der unterhalb gelegenen Parzelle Nr. 1994 und dem Brüelrainweg führt. Im aktenkundigen Höhenkurvenplan von 1962-1967 ist bei der westlichen Grundstücksgrenze von Nr. 1844 (gegen Parzelle Nr. 1994 hin) bzw. ungefähr parallel zum Hangverlauf eine längere Stützmauer eingezeichnet. Eine vergleichbare

Stützmauer ist in diesem Plan bei der Parzelle Nr. 1994 nicht ersichtlich. Auf dieses Bauwerk haben die Beschwerdegegner bereits im Verfahren vor der Baurekurskommission hingewiesen. Die fragliche Stützmauer ist auch in dem bei den Akten liegenden Fassaden-/Schnittplan des beschwerdeführerischen Bauprojekts von 2013 vermerkt. Das vorbestehende, exponierte Gelände auf Parzelle Nr. 1844 war somit im Randbereich offensichtlich erheblich gestaltet worden. Unter diesen Umständen war ein sachlicher Grund dafür gegeben, um eine Abklärung zum Verhältnis zwischen dem gestalteten und dem ursprünglichen Geländeverlauf durchzuführen. Selbst wenn eine Behörde auf Parzelle Nr. 1844 einen Nachweis des ursprünglichen Terrains verlangt haben sollte, so wäre es nach der von der Vorinstanz dargelegten Praxis mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar, dass im vorliegenden Fall bei Parzelle Nr. 1994 davon abgesehen worden ist.

E. 4.7

Vorliegend hält es im Ergebnis vor dem Willkürverbot und dem Rechtsgleichheitsgebot stand, dass das gewachsene Terrain auf der Parzelle Nr. 1994 gestützt auf § 8 Abs. 1 lit. b RBV # anhand des bestehenden Terrains bestimmt worden ist. Vor diesem Hintergrund spielt der ursprüngliche Geländeverlauf auf dieser Parzelle keine erhebliche Rolle. Daher brauchte sich die Vorinstanz in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung weder mit der Stichhaltigkeit des Parteigutachtens des Beschwerdeführers zum ursprünglichen Geländeverlauf zu befassen noch seinem Antrag um Einholung eines Gutachtens zu dieser Thematik zu entsprechen. Dadurch hat die Vorinstanz den Sachverhalt insoweit nicht unvollständig festgestellt und auch den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör gewahrt (vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3 mit Hinweisen). Das angefochtene Urteil ist zudem in dieser Hinsicht ausreichend begründet. Auch liegt entgegen der Meinung des Beschwerdeführers weder ein willkürlicher Verstoss gegen den Untersuchungsgrundsatz noch eine formelle Rechtsverweigerung vor, denn aus dem Untersuchungsgrundsatz kann kein Recht auf Abnahme von nicht erforderlichen Beweisen abgeleitet werden (vgl. Urteil 1C_317/2016 vom 25. Januar 2017 E. 2.6). Bei dieser Sachlage muss nicht erörtert werden, inwiefern der vom Beschwerdeführer nicht spezifizierte Untersuchungsgrundsatz im kantonalen Baubewilligungsverfahren gilt. Ebenso wenig braucht im vorliegenden Fall erstellt zu werden, ob die zuständigen Behörden beim Baugesuch des Beschwerdeführers von 2013 auf Parzelle Nr. 1844 das ursprüngliche Terrain als massgeblich erachteten. Die Sachverhalts- und Verfahrensrügen des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang sind ebenfalls unbegründet.

E. 4.8

Wird die Gebäudehöhe im vorliegenden Fall ausgehend vom bestehenden Terrain bestimmt, so zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, inwiefern die Annahme, dass diese Höhe § 9 ZRS einhalte, willkürlich oder in anderer Weise bundesrechtswidrig sein soll. Insgesamt dringt die Beschwerde im Hinblick auf das gewachsene Terrain und die Höhe der geplanten Baute nicht durch.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten abzuweisen. Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist nicht einzutreten. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den obsiegenden Beschwerdegegnern ist keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren zuzusprechen, zumal sie sich vor Bundesgericht nicht zur Sache geäußert haben

(vgl. Art. 68 BGG).

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