

BGer 1C 476/2008 vom 6. Juli 2009

Bundesgericht, 2009-07-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_476_2008

FR: TF 1C 476/2008 du 6 juillet 2009

IT: TF 1C 476/2008 del 6 luglio 2009

Regeste

Arealbebauung; Baubewilligung; Waldabstand | Ökologisches Gleichgewicht

Erwägungen

E. 6.1

Das Verwaltungsgericht hat das gesamte Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig erachtet, weil der Kubus zu wenig Rücksicht auf das Landschaftsbild und die Quartierstruktur nehme und über deutlich zu wenig zusammenhängende Freiflächen für eine standortgerechte Bepflanzung und ansprechend gestaltete Spielplätze verfüge. Die Grundstücksfläche sei überbelegt. Dies erkläre sich daraus, dass wegen der Bauhöhenbeschränkung das Gebäude vermehrt horizontal entwickelt worden sei. Die übrigen Anforderungen an eine Arealbebauung wären auch aus Sicht des Verwaltungsgerichts erfüllt.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht eine willkürliche Überschreitung seiner Kognition vor. Des Weiteren macht sie u.a. die offensichtlich falsche Feststellung des Sachverhalts geltend sowie eine willkürliche Anwendung kommunalen Rechts.

E. 6.3

Vorab ist zur Frage der Kognition festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht keine Ermessensüberschreitung begangen hat. Gemäss § 63 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 1. April 1976 (VRG/ZG; BGS 162.1) kann das Verwaltungsgericht ausnahmsweise auch die unrichtige Handhabung des Ermessens überprüfen. Im Regelfall kommt diese umfassende Kognition dem Regierungsrat zu (§ 42 VRG/ZG). Aus diesem Grund beschränkt sich denn auch die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts auf Rechtsverletzungen, wenn es einen Rechtsmittelentscheid des Regierungsrats zu beurteilen hat (§ 63 Abs. 3 VRG i.V.m. § 61 Abs. 1 Ziff. 2 VRG). Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind als Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG /ZG). Die Beschwerdeführerin legt selber dar, dass die Baubewilligung im vorliegenden Fall gestützt auf die soeben zitierte Norm nicht vom Regierungsrat überprüft, sondern direkt dem Verwaltungsgericht überwiesen worden ist. Da gleichzeitig die Ausnahmbewilligung der Direktion des Innern angefochten war, war dieses Vorgehen angezeigt. Wenn aber bei der freiwilligen Überweisung einer Beschwerde vom Regierungsrat an das Verwaltungsgericht die Kognition des ersteren ans Gericht übergeht (so § 63 Abs. 3 VRG/ZG i.V.m. § 61 Abs. 2 VRG/ZG), muss dies erst recht im Falle der gesetzlich vorgesehenen Überweisung gelten. Insofern ist es nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht frei geprüft hat, ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben

entspricht.

E. 6.4

Nicht einzutreten ist auf den Einwand der Beschwerdeführerin, § 67 Abs. 2 lit. b PGB/ZG verletze die Rechtsweggarantie, weil keine verwaltungsinterne Überprüfung des Bauvorhabens durch den Regierungsrat stattgefunden habe, zumal die Beschwerdeführerin diese Rüge erstmals vor Bundesgericht erhebt und im kantonalen Verfahren keine derartigen Vorbehalte angebracht hat. Aber auch aus anderen Gründen ist nicht darauf einzutreten: Nach Art. 86 Abs. 2 BGG setzen die Kantone als unmittelbare Vorinstanzen des Bundesgerichts obere Gerichte ein, soweit nicht nach einem anderen Bundesgesetz Entscheide anderer richterlicher Behörden der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen. Einerseits verlangt die Rechtsweggarantie im Bereich des öffentlichen Rechts keinen doppelten kantonalen Instanzenzug (Basler Kommentar zum BGG, Basel 2008, ESTHER TOPHINKE, N. 16 zu Art. 86). Andererseits ist die diesbezügliche Anpassungsfrist nach Art. 130 Abs. 3 BGG erst am 1. Januar 2009 abgelaufen. Das angefochtene Urteil wurde am 26. August 2008 gefällt. Entsprechend Art. 132 Abs. 1 BGG ist auf den Zeitpunkt des Ergehens des angefochtenen Entscheids abzustellen (Urteil 2C_35/2009 des Bundesgerichts vom 13. Februar 2009 E. 1). Somit erübrigen sich weitere Erwägungen zu dieser Problematik.

E. 6.5.1

Der Entscheid der Vorinstanz stützt sich in Bezug auf das eigentliche Bauvorhaben massgeblich auf kantonales und kommunales Recht. Insofern gelten auch hier die strengen Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin jedoch erschöpfen sich weitgehend in appellatorischer Kritik, ohne darzutun, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz schlechthin unhaltbar sein sollen: Gemäss § 29 Abs. 1 PBG /ZG bestimmen Arealbebauungspläne die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m² innerhalb der Bauzone. Sie sind dem Baubewilligungsverfahren unterworfen. Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass Arealbebauungen Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielen (Abs. 2). In dem Sinne bestimmt § 53 der kommunalen BO, dass die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise, der jeweiligen Zone entsprechend, in der Regel gewissen erhöhten Anforderungen zu genügen hat. Lit. a nennt eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "Quartierstruktur" belässt der kantonalen Behörde einen gewissen Beurteilungsspielraum. Das Bundesgericht prüft die Auslegung und Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe bei kantonalem und kommunalem Recht nur auf Willkür. Die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung des Begriffs "Quartierstruktur" ist sachlich begründet und nachvollziehbar. Das Verwaltungsgericht hat eingehend dargetan, wie es das Referenzquartier abgegrenzt hat und warum es dabei auf die Zone W2 abgestellt hat. Einen Vergleich mit den Bauten westlich der Hofstrasse hat es abgelehnt, weil diese in der Wohnzone W3 liegen. Auch eine Bezugnahme auf die grossen Baukörper zwischen der Hof- und Meisenbergstrasse erachtet es als unsinnig, da diese zur Wohnzone W4 gehören. Das Argument, das für die Beurteilung der besonders guten Einpassung massgebende Quartier auf Bauten zu beschränken, welche in der gleichen Nutzungszone liegen, ist verfassungsrechtlich haltbar. In der Folge setzt sich das Verwaltungsgericht mit verschiedenen Einzelobjekten auseinander und führt aus, dass

im Vergleich dazu die Wucht und Grösse des umstrittenen Baukörpers besonders störend seien.

E. 6.5.2

Die Beschwerdeführerin vertritt dazu eine andere Auffassung, vermag aber mit ihren Ausführungen keine willkürliche Anwendung kommunalen Rechts durch das Verwaltungsgericht darzutun. Insbesondere ist der von ihr zitierte Regierungsratsentscheid vom 29. April 2008 für das vorliegende Verfahren nicht relevant, ging es doch in diesem um ein Bauprojekt mit 113 Wohnungen in der Zone W3 in einem anderen Quartier. Wenn der Regierungsrat bei der Umschreibung des massgeblichen Vergleichsperimeters anders argumentiert hat als das Verwaltungsgericht im vorliegendem Fall, ist letzterem daraus kein Willkürvorwurf zu machen. Die Beschwerdeführerin kann aus diesem Fall nichts zu ihren Gunsten ableiten.

E. 6.6.1

Weiter verlangt § 53 lit. c BO bei Arealbebauungen grössere zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung. Die Vorinstanz gelangt mit Blick auf den Umgebungsplan zum Schluss, die Grün- und Spielflächen seien nicht grosszügig angelegt. Auf der Südseite reiche das Bauvorhaben zum Teil direkt an die zwingend einzuhaltende Waldabstandslinie und im westlichen Bereich werde gerade der grosse Grenzabstand eingehalten. Auf der Nordseite werde zusätzlich zum normalen Grenzabstand ein Grünstreifen von 90 cm freigehalten und auf der Ostseite sei eine Spielwiese von 60 m² vorgesehen. Gemäss § 34 Abs. 1 BO sind bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen nach Möglichkeit auf privatem Grund geeignete Spielplätze sowie Pflanzgärten oder den Wohnungen direkt zugeordnete Gartensitzplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Grösse der Spielplätze und Pflanzgärten hat in den Wohnzonen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen (Abs. 2). Das Verwaltungsgericht rechnet dazu aus, dass beim vorliegenden Projekt schon bei einer normalen Bauweise Spielplätze und Pflanzgärten von mehr als 230 m² nötig wären. Mit der Spielweise auf der Ostseite und dem Spielplatz auf der Westseite würden zusammen knapp 100 m² erreicht.

E. 6.6.2

Auch in dieser Hinsicht sind die Erwägungen des Verwaltungsgerichts verfassungsrechtlich haltbar. Selbst wenn die Regelung von § 34 Abs. 1 BO ausdrücklich "nach Möglichkeit" zu beachten ist, ist nicht zu beanstanden, wenn dem Verwaltungsgericht die vorliegenden Bestrebungen der Bauherrschaft nicht genügen. Ein Blick auf den Umgebungsplan zeigt, dass grössere zusammenhängende Freiflächen ganz offensichtlich fehlen. Es ist nicht stossend, wenn die Vorinstanz die Auffassung vertritt, mit der relativ kleinen Spielwiese im Osten sei dem gesetzlichen Anspruch in § 53 lit. c BO nicht Genüge getan. Unbehelflich ist, wie sich Stadt- und Regierungsrat zum Bauvorhaben geäussert haben. Das Verwaltungsgericht hatte als Rechtsmittelinstanz eine Beurteilung des Projekts vorzunehmen, was es willkürfrei getan hat. Auch steht die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin, wonach für die Berechnung der gemäss § 34 Abs. 2 BO massgebenden Fläche der Spielplätze und Pflanzgärten sämtliche unüberbauten Flächen des Baugrundstücks herangezogen werden sollen, in Widerspruch zum Wortlaut der Bestimmung, welche auf die Bruttogeschossfläche für Wohnen abstellt.

E. 6.7

Daraus ergibt sich, dass die Beurteilung des Verwaltungsgerichts auch in Bezug auf die mangelhaft erfüllten Anforderungen an Arealbebauungen nicht zu beanstanden ist.

E. 7

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Zudem hat sie die privaten Beschwerdegegner 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.