

BGer 1C 571/2021 vom 25. Juli 2022

Bundesgericht, 2022-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_571_2021

FR: TF 1C 571/2021 du 25 juillet 2022

IT: TF 1C 571/2021 del 25 luglio 2022

Regeste

Bau- und Planungsrecht | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonale letztinstanzliche Entscheidung der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer bzw. Miteigentümer von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks vom strittigen Bauvorhaben besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, dass die angefochtene Entscheidung verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon ist die Rüge der Verletzung kantonalen Rechts unzulässig. Jedoch kann gerügt werden, dass die Anwendung kantonalen Rechts widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verstösst eine Entscheidung gegen dieses Verbot, wenn sie im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil sie zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 mit Hinweisen).

E. 2.1

Die Vorinstanz führte bezüglich des anwendbaren kantonalen Rechts aus, dass am 1. Januar 2014 seien die am 17. Juni 2013 beschlossene Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) sowie die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV; SRL Nr. 736) in Kraft gesetzt worden. Gleichzeitig habe die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe für den Kanton Luzern Gültigkeit erlangt. Beim revidierten PBG und der totalrevidierten PBV sei beachtlich, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise bis Ende 2023 in Kraft gesetzt werden. Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden würden bestimmte bisherige Bestimmungen des PBG und der PBV, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen beiden Erlassen fänden, weiter gelten. Die Stadt Kriens habe ihre baurechtlichen Grundlagen, insbesondere ihr Bau- und Zonenreglement

(BZR), noch nicht angepasst, weshalb die in den Anhängen des PBG und der PBV aufgelisteten Normen für sie weiterhin anwendbar blieben. Diese Erwägung wird von den Parteien nicht in Frage gestellt.

E. 2.2

Gemäss § 65 PBG bezwecken Bebauungs- und Gestaltungspläne namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes (Abs. 1). Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (Abs. 2). Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung (Abs. 3). Gemäss § 7 Abs. 1 PBV sind der Bebauungs- und der Gestaltungsplan in der Regel im Massstab 1:500 anzufertigen. Sie enthalten nach Bedarf namentlich Bestimmungen über die Erschliessung, Baulinien und Baubereiche, Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten, Nutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabstände, Gesamthöhe, Gebäudelänge und -breite, Bauweise, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung. § 8 PBV verlangt, dass mit dem Gestaltungsplan ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen ist.

Gestaltungspläne gehören zu den Nutzungsplänen, die gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG und § 22 Abs. 1 PBG angepasst werden können, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (vgl. Urteil 1C_843/2013 vom 22. April 2015 E. 2.2). Nach § 22 Abs. 3 PBG sind (Nutzungs-) Pläne in dem für ihren Erlass vorgeschriebenen Verfahren anzupassen oder aufzuheben. § 77 PBG sieht bezüglich des Verfahrens vor, dass die Gemeinde bei einem Gesuch um Erlass oder Abänderung eines Gestaltungsplans prüft, ob er den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht (Abs. 1 lit. c). Trifft dies zu, ist den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen (Abs. 1 lit. c). Sind Einsprachen eingegangen, prüft die Gemeinde diese und versucht, sie gütlich zu erledigen (Abs. 1 lit. d). Danach entscheidet die Gemeinde über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen (Abs. 2).

E. 3.1

Das Kantonsgericht führte zusammengefasst aus, die Beschwerdeführer stützten ihre Auffassung, dass auf dem Baugrundstück keine Baute errichtet werden dürfe, die grösser oder höher als das bestehende Haus sei, einzig darauf, dass im GP Brunnenhöfli auf diesem Grundstück kein Baufeld eingezeichnet sei und keine Höhenbeschränkung festgehalten wurde. Dies lasse sich jedoch damit erklären, dass im Zeitpunkt der Errichtung des Gestaltungsplans das auf dem Baugrundstück bereits bestehende Haus nicht abgebrochen und ersetzt werden sollte, weshalb es heute - nach rund 40 Jahren - immer noch bestehe. Demnach sei bei der Erstellung des GP Brunnenhöfli in Bezug auf das Baugrundstück mangels eines aktuellen Überbauungsvorhabens auf die Eintragung eines Baufelds sowie die Festsetzung von Höhenbeschränkungen verzichtet worden. Hätte der GP Brunnenhöfli vorgesehen, dass die ermittelten Ausnutzungsreserven zu einem späteren Zeitpunkt nicht

mehr oder nicht auf dem Baugrundstück realisiert werden dürfen, hätte dies im Gestaltungsplan festgehalten werden müssen, was jedoch nicht der Fall sei. Vielmehr sehe Ziff. 3.41 des Genehmigungsbeschlusses als Bedingung vor, dass die Ausnutzungsreserven grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken zu belassen seien, um die städtebaulich erwünschte Bauvolumenerhaltung gemäss Zonenplan zu sichern. Der Stadtrat sei daher in vertretbarer Weise davon ausgegangen, der GP Brunnenhöfli weise für das Baugrundstück keine Baubeschränkung auf. Mit Blick auf die Gemeindeautonomie bei der Auslegung eines kommunalen Gestaltungsplans bestehe kein Anlass, vom Auslegungsergebnis des Stadtrats Kriens abzuweichen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer bringen zusammengefasst vor, die vorinstanzliche Annahme, der GP Brunnenhöfli weise für das Baugrundstück keine Baubeschränkung auf, sei willkürlich. Das Kantonsgericht lasse ausser Acht, dass ein Hauptpunkt jedes Gestaltungsplans die Baufelder seien, die positiv definierten, wo künftig gebaut werden dürfe. Im GP Brunnenhöfli seien diese Felder rot eingetragen, wobei in Ziff. 2.3 des Genehmigungsbeschlusses für die Situierung der in den Baufeldern eingezeichneten Gebäudekörper eine Marge von +- 1,0 m und für Zweifamilienhäuser von +- 2.0 m zugestanden werde. Damit werde klar bestimmt, wo auf diesen Feldern gebaut werden dürfe. Im GP Brunnenhöfli sei auf dem Baugrundstück ein bestehendes Haus, ohne Baufeld eingetragen, was auf diesem Grundstück zusätzliche Bauten ausschliesse. Unter Ziff. 2.3.3 des Genehmigungsbeschlusses würden in Bezug auf die geplanten Bauten die Maximalhöhen angegeben. Da für das Baugrundstück eine solche Höhenbegrenzung fehle, könne das Haus auf dem Baugrundstück nicht ohne Änderung des Gestaltungsplans durch ein höheres Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Daran könne nichts ändern, dass der GP Brunnenhöfli eine Ausnutzungsreserve vorsehe und auf dem Baugrundstück bereits ein Haus stehe, weil man beim Erlass des Gestaltungsplans dieses Haus auch gemäss der Annahme der Vorinstanz nicht habe ersetzen wollen. Der GP Brunnenhöfli sei damit nicht lückenhaft gewesen. Hätte er zulassen wollen, auf dem Baugrundstück als Ersatzbau für das bestehende Haus ein höheres Mehrfamilienhaus zu errichten, hätte zwingend ein entsprechendes Baufeld eingezeichnet und eine Höhenbeschränkung vorgesehen werden müssen. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Baugrundstück setze damit voraus, dass der Gestaltungsplan im entsprechenden Verfahren abgeändert werde.

E. 3.3

Dass im GP Brunnenhöfli auf dem Baugrundstück kein Baubereich, sondern einzig das bestehende Haus eingetragen wurde, ist gemäss Feststellungen der Vorinstanz darauf zurückzuführen, dass beim Erlass des Gestaltungsplans davon ausgegangen wurde, das bestehende Haus werde belassen. Dies wird dadurch bestätigt, dass im Genehmigungsbeschluss bezüglich der künftigen Überbauung der Grundstücke von M. _____ vom weiteren Bestand des bestehenden Wohnhauses mit einer Bruttogeschossfläche von 300 m² ausgegangen wurde (Ziff. 1.7) und entsprechend für das Baugrundstück keine maximalen Bauhöhen festgelegt wurden (Ziff. 2.33). Da der GP Brunnenhöfli klarerweise vom weiteren Bestand des auf dem Baugrundstück bereits errichteten Hauses ausging, wird die Frage, ob an seiner Stelle künftig ein allenfalls grösserer Ersatzbau errichtet werden darf, negativ beantwortet. Dieser Plan erweist sich daher nicht in dem Sinne als unvollständig, dass er diese Rechtsfrage nicht beantwortet. Demnach liegt insoweit keine Lücke vor, welche nachträglich gefüllt werden könnte (vgl.

zum Begriff der echten Gesetzeslücke: BGE 146 V 121 E. 2.5; 147 V 423 E. 4.2; je mit Hinweisen). Das Kantonsgericht verfiel daher in Willkür, wenn es im Ergebnis davon ausging, der GP Brunnenhöfli weise im Bereich des Baugrundstücks namentlich bezüglich der Baubereiche und der Höhenbegrenzungen für künftige Bauten eine Lücke auf, die durch allgemeine baurechtliche Bestimmungen geschlossen werden dürfe. Da der GP Brunnenhöfli auf dem Baugrundstück abgesehen vom bestehenden Haus keine Überbauung vorsieht, erweist sich die vom Kantonsgericht bestätigte Bewilligung, auf diesem Grundstück das bestehende Haus abzurechen und als Ersatzbau ein höheres sowie bezüglich seiner Grundfläche erheblich nach Süden verschobenes Mehrfamilienhaus zu errichten, als offensichtlich planwidrig. Daran vermag nichts zu ändern, dass Gestaltungspläne bei erheblich geänderten Verhältnissen angepasst werden können (vgl. E. 2.3 hievon), weil der GP Brunnenhöfli in Bezug auf das Baugrundstück bisher nicht abgeändert wurde und auch kein entsprechendes Anpassungsverfahren hängig ist.

E. 4

Aus dem Gesagten folgt, dass in Gutheissung der Beschwerde das angefochtene Urteil und die damit bestätigte Baubewilligung aufzuheben sind. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen einzugehen. Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens an das Kantonsgericht zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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