

# **BGer 1C\_589/2013 vom 19. Juni 2014**

Bundesgericht, 2014-06-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_589\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_589_2013)

FR: TF 1C\_589/2013 du 19 juin 2014

IT: TF 1C\_589/2013 del 19 giugno 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Verwaltungsgerichtsentscheid, der eine baurechtliche Bewilligung bestätigt. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer des Grundstücks Nr. 679 (GB Hitzkirch-Hitzkirch), das lediglich durch eine Privatstrasse vom Baugrundstück getrennt ist, von der Baubewilligung besonders betroffen und daher zur Beschwerdeführung legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ; Urteil 1C\_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3; 1C\_621/2013 vom 19. Dezember 2013 E. 1). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden ( Art. 95 lit. a, b und c BGG ). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots ( BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5 ; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die 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 ). Die Sachverhaltsfeststellung ist offensichtlich unrichtig, wenn sie willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist ( BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und

begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130). Wird eine Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246). Auf eine rein appellatorische Kritik am angefochtenen Urteil tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 137 IV 1 E. 4.2.3; 136 II 489 E. 2.8; je mit Hinweisen).

### **E. 2.1**

Gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Hitzkirch vom 9. April 2001 (BZR; Ausgabe vom 19.11.2008) beträgt für Gebäude in der Wohnzone D die maximale Firsthöhe 10 m. Gemäss § 139 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG) wird die Höhe des Firstes in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

### **E. 2.2**

Das Verwaltungsgericht erwog, die Beschwerdegegner hätten das gewachsene Terrain basierend auf den Plänen vom 10. März 1976 (Massstab 1:5000) gezeichnet, welche den Zustand vor der Erschliessung des Trestenbergs zeigten und deren Höhenkurven den damals gewachsenen Terrainverlauf wiedergäben. Die Grundstücksgrenze entlang der Strasse Trestenberggrain liege in etwa auf der Höhenlinie von 564 Meter über Meer (m.ü.M). Der von den Beschwerdegegnerin als +/- 0.00 m (563 m.ü.M.) bezeichnete Ausgangspunkt sei gemäss Plan gut 0,5 m unterhalb der vorgenannten Höhen von 564 m.ü.M. Auch die übrigen im Plan des Überbauungskonzepts mit einer Äquidistanz von 2 m dargestellten Höhenlinien würden dem in den Schnittplänen dargestellten Terrainverlauf entsprechen. Der Vergleich mit dem aktuell bestehenden Terrain zeige, dass seit 1976 keine grösseren Terrainveränderungen vorgenommen worden seien. Auf das in den Plänen gezeichnete gewachsene Terrain könne somit abgestellt werden. Daran vermöchten auch die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einreden nichts zu ändern. Zwar treffe zu, dass durch die erstellte Erschliessungsstrasse gemäss der Rechtsprechung ein Bezugspunkt für das gewachsene Terrain neu festgesetzt worden sei (LGVE 2009 II Nr. 13 E. 4c S. 213 f.). Damit werde jedoch nicht das gesamte gewachsene Terrain entsprechend herabgesetzt. Vielmehr werde das Terrain bloss im Bereich der Strasse entsprechend steiler, was auch der undatierten Fotografie der Beschwerdegegner (bg Bel. 2) sowie den neueren Höhenkurvenplänen entnommen werden könne. Dass der in den Plänen als "GEW '78" bezeichnete Terrainverlauf dem gewachsenen Terrain von 1976 entspreche, werde vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Auch bringe er nicht vor, die Strasse sei in diesem Zeitpunkt bereits erstellt gewesen. Auch aus dem Hinweis auf die Karte des Bundesamtes für Landestopographie aus dem Jahr 1988 könne er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Zwar treffe zu, dass die Höhenkurve von 560 m.ü.M in etwa der Mitte des streitbetroffenen Grundstücks verlaufe. Gemäss fachrichterlicher Beurteilung könne eine Landestopographie-Karte mit einer Äquidistanz von 20 m indessen nicht mit der Genauigkeit eines Höhenplans mit einer Äquidistanz von 2 m verglichen werden. Die Lage der Höhenkurve auf der Landeskarte sage noch nichts über die Steilheit des damals bestehenden Hanges aus.

### **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer macht vor Bundesgericht geltend, er habe im kantonalen Verfahren aufgezeigt, dass der Verlauf des von den Beschwerdegegnern angegebenen gewachsenen Terrains "GWT, 78" ca. 2 m über der unteren Trestenbergstrasse beginne und damit nicht zutreffen könne. Das Verwaltungsgericht habe diese Argumentation mit der Erwägung abgetan, er habe nicht vorgebracht, dass die Strasse in diesem Zeitpunkt bereits erstellt gewesen sei.

#### **E. 2.4**

Diese Behauptung trifft nicht zu, weil sich die angerufene vorinstanzliche Angabe auf das gewachsene Terrain von 1976 und die Glaubhaftigkeit der Pläne aus diesem Jahr und nicht auf die Bedeutung der anerkanntermassen erst nachträglich erstellten Trestenbergstrasse bezieht. Insoweit hielt das Verwaltungsgericht der Argumentation des Beschwerdeführers entgegen, bei der Berücksichtigung dieser Strasse als Bezugspunkt sei nicht das gesamte gewachsene Terrain entsprechend herabzusetzen, vielmehr werde bloss der Hang im Bereich der Strasse entsprechend steiler.

#### **E. 2.5**

Der Beschwerdeführer legt nicht dar, inwiefern diese Feststellung im Widerspruch zu den Akten stehen soll. Er macht jedoch geltend, der beantragte Augenschein hätte beweisen können, dass die Strasse nicht 2 m tief in den Hang eingeschnitten worden sei. An Stelle des Augenscheins seien Vermutungen bezüglich der Steilheit des Hanges direkt neben der Strasse angestellt worden. Die Ablehnung dieses Beweises mit der Begründung der antizipierten Beweiswürdigung verletze daher den Anspruch auf rechtliches Gehör.

#### **E. 2.6**

Diese Rüge ist unbegründet, da der Zustand des Terrains vor der Erstellung der Strasse heute nicht mehr erkennbar ist und das Verwaltungsgericht daher willkürfrei in antizipierter Beweiswürdigung davon ausgehen durfte, ein Augenschein könne am Beweisergebnis nichts mehr ändern (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen).

#### **E. 3.1**

Das Verwaltungsgericht führte weiter aus, die Behauptung des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegner hätten das Terrain in den letzten Jahren kontinuierlich um mindestens 2 m aufgeschüttet, sei unglaubwürdig.

#### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer reicht dem Bundesgericht als neues Beweismittel ein Schreiben der Gemeinde Hitzkirch vom 16. August 2005 (Beilage 18) ein und macht geltend, die Einreichung dieser Urkunde sei durch die falsche Feststellung der Vorinstanz veranlasst worden, wonach seit über 10 Jahren keine Terrainveränderungen mehr vorgenommen worden seien.

#### **E. 3.3**

Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG können neue Tatsachen und Beweismittel nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt. Nach der Rechtsprechung kann dies zutreffen, wenn die Vorinstanz ihr Urteil unerwartet auf im Verfahren nicht thematisierte rechtliche Grundlagen stützt und damit Sachumstände erst durch den angefochtenen Entscheid Rechtserheblichkeit gewinnen ( BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 129; Urteil 1C\_288/2012 vom 24. Juni 2013 E. 2.4.1).

### **E. 3.4**

Da der Beschwerdeführer die Frage der Aufschüttungen bereits im vorinstanzlichen Verfahren thematisierte, haben die entsprechenden Sachumstände nicht erst durch den angefochtenen Entscheid Rechtserheblichkeit gewonnen. Demnach ist die Beilage 18 als neuer Beweis bezüglich der Aufschüttungen aus dem Recht zu weisen.

### **E. 4.1**

Das Verwaltungsgericht führte aus, die Wohnzone D sei eine eingeschossige Wohnzone, in der gemäss Art. 14 Abs. 3 BZR talseits höchstens ein Unter-, ein Voll- und ein in der Grundfläche voll genutztes Dachgeschoss in Erscheinung treten dürfe.

### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer rügt, das Verwaltungsgericht habe ausser Acht gelassen, dass das angefochtene Bauprojekt talseitig eine weit über die gesamte Fassadenbreite hinausgehende Mauer vorsehe, die das Kellergeschoss verlängere, ein Schwimmbad integriere und damit im Erscheinungsbild als Fassade eines zweigeschossigen Bauwerks auftrete. Dies verletze den zweiten Satz von Art. 14 Abs. 3 BZR, der neben einem Unter-, einem Voll- und einem Dachgeschoss zusätzlich bloss ein um mindestens 1,5 m vorgeschobenes Eingangsgeschoss von höchstens 7 m Breite zulasse, das nur mit Garageneinfahrten und einem Hauseingang in Erscheinung treten dürfe.

### **E. 4.3**

Die vom Beschwerdeführer genannte Mauer weist zum Haus eine erhebliche Distanz und abgesehen von der Terrinaufschüttung keine bauliche Verbindung auf. Demnach ist durchaus vertretbar anzunehmen, diese Mauer werde als Stützmauer für den Garten (mit Schwimmbad) und nicht als Teil bzw. Eingangsgeschoss des Hauses wahrgenommen. Die sinngemäss erhobene Rüge der willkürlichen Anwendung von Art. 14 Abs. 3 BZR erweist sich damit als unbegründet, weshalb offenbleiben kann, ob der Beschwerdeführer diese Rüge bereits im kantonalen Verfahren hätte vorbringen müssen (vgl. BGE 133 III 638 E. 2 S. 640).

### **E. 5.1**

Die Rechtmässigkeit von Baubewilligungen als Verwaltungsakten ist grundsätzlich nach der Rechtslage im Zeitpunkt ihres Ergehens zu beurteilen. Später eingetretene Rechtsänderungen sind nur ausnahmsweise zu berücksichtigen, wenn zwingende Gründe für die sofortige Anwendung des neuen Rechts sprechen ( BGE 139 II 243 E. 11.1 S. 259). Dies gilt mangels einer anderslautenden übergangsrechtlichen Regelung auch für das PBG ( MISCHA BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, 2012, S. 400 Rz. 2011).

### **E. 5.2**

Das PBG enthält in der im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gültigen Fassung folgende Regelungen: Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade ( § 120 Abs. 1 PBG ). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt ( § 120 Abs. 3 PBG ). § 122 PBG regelt den ordentlichen Grenzabstand. Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Wohnzonen kann der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1-3 herabgesetzt werden, wenn die benachbarten Grundeigentümer in einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung zustimmen und die Herabsetzung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen

beeinträchtigt ( § 123 Abs. 1 PBG ). Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände ( § 131 Abs. 1 PBG ). § 133 Abs. 1 PBG umschreibt in den Buchstaben a-k besondere Situationen, in denen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des PBG Ausnahmen gestattet werden dürfen. Buchstabe k dieser Bestimmung nennt "ausserordentliche Fälle". Solche Fälle können nach der publizierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts mit allen wesentlichen Interessen des Bauherrn begründet werden, die mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen und in den geltenden Vorschriften nicht hinreichend Berücksichtigung finden (LGVE 2006 II Nr. 6 E. 2 f. S. 212). Gemäss § 133 Abs. 2 PBG darf eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **E. 5.3**

Der Gemeinderat Hitzkirch führte aus, die geplante (zu verschiebende) Doppelgarage weise zur Grenze des Grundstücks Nr. 683 eine Distanz von ca. 3,6 m auf und unterschreite somit den Grenzabstand von 4 m ( § 122 Abs. 1 PBG ). Die Voraussetzung gemäss § 133 Abs. 1 lit. k PBG für eine Ausnahmegewilligung sei gegeben, da weder öffentliche noch schutzwürdige private Interessen betroffen würden. Gemäss § 131 Abs. 1 PBG entspreche der ordentliche Gebäudeabstand der Summe der gesetzlichen Grenzabstände. Zum Gebäude auf dem Grundstück Nr. 683 weise die geplante (zu verschiebende) Doppelgarage eine Distanz von 2,5 m und das Wohnhaus eine Distanz von 7,5 m auf, weshalb der Gebäudeabstand unterschritten werde. Die Voraussetzung gemäss § 133 Abs. 1 lit. k PBG für eine Ausnahmegewilligung sei gegeben, da weder öffentliche noch schutzwürdige private Interessen betroffen seien.

### **E. 5.4**

In seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde wendete der Beschwerdeführer ein, die Berufung des Gemeinderats auf § 133 Abs. 1 lit. k PBG gehe fehl. Da kein ausserordentlicher Fall zu beurteilen sei, beziehe sich die Verweisung offenbar auf § 123 Abs. 1 PBG . Beiden Bestimmungen gemeinsam sei die Voraussetzung fehlender "Beeinträchtigung" öffentlicher oder privater Interessen, was vorliegend offenkundig nicht gegeben sei. Die Verringerung des Grenzabstandes bedeute eine Einschränkung von Licht, Besonnung und vor allem Aussicht auf den Baldeggersee, ein wesentliches wirtschaftliches Element in der Bewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers.

### **E. 5.5**

Das Verwaltungsgericht erwog, der Gemeinderat habe zur Begründung der Unterschreitung des Grenzabstandes ausgeführt, dass die Grundeigentümerschaft der beiden betroffenen Grundstücke identisch sei und der Ausnahmegewilligung keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstünden. Sodann sei zu berücksichtigen, dass der Grenzabstand grundsätzlich im Bereich zwischen der Garage und dem bestehenden Nachbargebäude unterschritten werde. Da auch die Garage vorbestehend sei, sei der Grenzunterabstand bereits geduldet worden und die Garage gemäss § 178 Abs. 1 PBG in ihrem Bestand geschützt. Dies müsse sich der Beschwerdeführer anrechnen lassen. Dass die Garage um einige wenige Zentimeter verschoben werde, sei mit Blick auf Abs. 2 dieser Bestimmung nicht zu beanstanden. Die ausserordentliche Situation im Sinne von § 133 Abs. 1 lit. k PBG sei in dieser Konstellation zu sehen. Welche privaten oder öffentlichen Interessen gegen die Ausnahmegewilligung sprechen, lege der Beschwerdeführer nicht substantiell dar. Eine

beispielhafte Aufzählung einzelner Gründe reiche nicht aus. Damit rechtfertige sich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Das Gesagte gelte analog für die gerügte Verletzung des ordentlichen Gebäudeabstands. Auch hier bestehe der Unterabstand vor allem im Bereich der bestehenden Garage, womit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ebenfalls nichts entgegenstehe.

#### **E. 5.6**

Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang, das Verwaltungsgericht habe das rechtliche Gehör verletzt, da es sich nicht mit seinen Rügen befasst habe, wonach der Gemeinderat § 133 Abs. 4 PBG verletzt, den Gebäudeabstand von 7,5 m willkürlich festgestellt und die Integration der Garage in das Wohnhaus missachtet habe.

#### **E. 5.7**

Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) abgeleitete Begründungspflicht verlangt nicht, dass sich ein Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Um eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides zu ermöglichen, hat das Gericht jedoch die wesentlichen Überlegungen zu nennen, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt ( BGE 138 I 232 E. 5.1 S. 237; 137 II 266 E. 3.2 S. 270; 133 III 439 E. 3.3 S. 445 mit Hinweisen). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid, weshalb eine Verletzung der Begründungspflicht zu verneinen ist.

#### **E. 5.8**

Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, die Annahme, er habe nicht substantiell dargelegt, welche privaten oder öffentlichen Interessen gegen die Ausnahmegewilligung sprechen würden, sei falsch. Er habe in seiner Beschwerde geltend gemacht, die Verringerung des Grenzabstandes bedeute vor allem eine Einschränkung der Aussicht auf den Baldeggersee. Zudem habe er als Beilage 9 eine Visualisierung der Aussicht auf den Baldeggersee aufgelegt, aus der ersichtlich sei, wie stark die Beeinträchtigung sei. Der Abstand vom Nachbargebäude bis zum Vordach über der Garage betrage 4,47 m und bis zur Gebäudehülle des Wohnhauses 5,7 m, da das Vordach und Wohnhaus die Garagen längsseits vollständig überdeckten. Die von den Vorinstanzen angenommenen 7,5 m beruhten auf einem offensichtlichen Versehen. Zum Gebäudeabstand von 8 m sei infolge eines Dachvorsprungs von 1,23 m ein Zuschlag von 23 cm vorzunehmen. Die vorinstanzliche Berufung auf die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG bezüglich der Garagen sei falsch. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung dürften die von der Bestandesgarantie erfassten Gebäude nur umgebaut oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt werde und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Diese Voraussetzungen seien nicht gegeben, da die Garagen in das Gebäude integriert und zu rund zwei Dritteln (inklusive Vordach) bündig bis zur Garageneinfahrt überbaut würden. Damit würden seine privaten Interessen betroffen, weil die vorbestehende Garage die Sicht auf den Baldeggersee nicht eingeschränkt habe, diese Sicht jedoch durch das über der Garage gebaute Wohnhaus mit Vordach vollständig versperrt würde. Ohne Ausnahmegewilligung gewähre eine Lücke von 8,23 m die Sicht auf den See, mit der erteilten Ausnahmegewilligung verbleibe eine Lücke von 4,47 m. Gemäss der richtigen Feststellung der Vorinstanz würden die privaten Interessen des Nachbarn durch die Verringerung des Durchblicks zwischen den Gebäuden beeinträchtigt. Demnach sei gerichtsnotorisch, dass

die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verbauung seiner Aussicht auf den Baldeggersee seine privaten Interessen schwer betreffe, zumal die Seesicht ein wirtschaftlicher Faktor darstelle. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen entgegen den geltend gemachten und evidenten Interessen verstosse gegen das Willkürverbot im Sinne von Art. 9 BV .

#### **E. 5.9**

Gemäss § 178 PBG dürfen in Bauzonen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Abs. 2).

#### **E. 5.10**

Da die Garage bei der Verwirklichung des Bauprojekts zunächst entfernt und danach neu platziert werden soll, ist fraglich, ob ihr Standort von der Bestandesgarantie gemäss § 178 Abs. 1 PBG geschützt wird, weil insoweit der Investitionsschutz nicht zum tragen kommt (vgl. LGVE 1993 III Nr. 21 S. 338). Zudem stellt das Wohnhaus nicht bloss eine angemessene Erweiterung der Garage gemäss Art. 178 Abs. 2 PBG dar. Demnach kann die Unterschreitung des Gebäudeabstandes durch das Wohnhaus nicht mit der Bestandesgarantie bezüglich der Garage gerechtfertigt werden. Jedoch weist das Verwaltungsgericht darauf hin, dass die Grundeigentümerschaft der beiden unmittelbar betroffenen Grundstücke identisch ist, weshalb auch der Beschwerdeführer annimmt, dass die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 123 Abs. 1 PBG herabgesetzt werden können. Inwiefern die analoge Anwendung dieser Regelung auf die Gebäudeabstände bzw. insoweit die Bejahung eines ausserordentlichen Falles im Sinne von § 133 Abs. 1 lit. k PBG unhaltbar sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Er machte jedoch bereits in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde geltend, die in jedem Fall geltende Voraussetzung der fehlenden Beeinträchtigung privater Interessen sei nicht gegeben, da das Bauvorhaben seine Aussicht auf den Baldeggersee verringere. Diese allgemeine Angabe präzisiert der Beschwerdeführer vor Bundesgericht, indem er zusammengefasst angibt, die Ausnahmegewilligung reduziere den im Umfang des Gebäudeabstands gesicherten Durchblick auf den See um etwa die Hälfte, was dem Schutzzweck dieses Abstands widerspreche und seine privaten Interessen beeinträchtige. Aus der vom Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren eingereichten Foto (Beilage 9) ergibt sich jedoch, dass das Nachbargebäude - gleich wie die Garage - die Seesicht des Beschwerdeführers nicht beeinträchtigt. Dies wird durch die vor Bundesgericht nachgereichten Fotos (Beilage 20) bestätigt. Demnach führt das umstrittene Bauprojekt nicht zu einer Verringerung des zwischen zwei Häusern im Umfang des Gebäudeabstandes bestehenden Durchblicks auf den See, weshalb insoweit der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Schutzzweck der Regelung des Gebäudeabstandes nicht zum Tragen kommt. Unter diesen Umständen ist das Verwaltungsgericht unabhängig von der Substanziierung der Angaben des Beschwerdeführers nicht in Willkür verfallen, wenn es annahm, die Unterschreitung des Gebäudeabstandes im Bereich des Wohnhauses führe nicht zu einer Beeinträchtigung wesentlicher privater Interessen. Nach dem Gesagten ist die genaue Bestimmung des in diesem Bereich gegebenen Gebäudeabstandes nicht entscheidrelevant. Demnach ist auf die Kritik des Beschwerdeführers an den entsprechenden Feststellungen der Vorinstanzen

mangels Rechtserheblichkeit nicht einzutreten. Bezüglich der Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes im Bereich der Garage macht der Beschwerdeführer keine Beeinträchtigung privater Interessen geltend. Die Rüge der willkürlichen Zulassung von Ausnahmegewilligungen bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände erweist sich demnach insgesamt als unbegründet.

## **E. 6**

Das Verwaltungsgericht kam zum Ergebnis, die Gebäudelänge sei eingehalten, weil entgegen der Meinung des Beschwerdeführers das Nachbargebäude mit dem Bauprojekt keine optische Einheit bilde. Der Beschwerdeführer übt an dieser Anwendung kantonalen Rechts nur appellatorische Kritik, auf die nicht einzutreten ist.

### **E. 7.1**

Das Verwaltungsgericht kam zum Ergebnis, die im Plan "Situation/Grundriss" mit "PP1 (BES) " und "PP2 (BES) " bezeichneten Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 683 gefährdet die Verkehrssicherheit nicht. Diese Plätze seien 1,90 m breit und 6,70 m lang und würden damit die minimalen Abmessungen der Norm SN 640 291 a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) für Längsparkfelder neben der Fahrbahn für die Komfortstufe A einhalten. Bei der Trestenbergstrasse, die als Privatstrasse lediglich einzelne Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser erschliesse, genüge eine Fahrgasse von gut 6 m. Daran ändere nichts, dass die Tabelle 2 der massgebenden VSS-Norm pro Fahrbahn eine Breite von 3,3 m voraussetze, da die VSS-Normen lediglich Richtlinien seien, deren Anwendung im Einzelfall verhältnismässig sein müsse.

### **E. 7.2**

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Trestenbergstrasse erschliesse heute zwar lediglich wenige Häuser. Doch sei geplant, sie zur Erschliessung noch nicht überbauten Gebiets fortzuführen, weshalb sie künftig eine viel befahrene Strasse sein werde. Damit würden sich die Längsparkplätze mit Mindestmassen als verkehrsgefährdend erweisen. Auch wenn von den VSS-Richtlinien im Einzelfall abgewichen werden könne, sei die Kombination von zu schmaler Fahrbahn und der Anlegung von Parkplätzen mit Mindestmassen in Längsrichtung nicht verantwortbar, zumal die Autotüren in die Strasse hinein geöffnet würden und bei Besucherparkplätzen Parkiermanöver von nicht geübten Personen zu erwarten seien. Weiter sei gerichtsnotorisch, dass die in den Einfamilienhauszonen üblichen Autos der Mittelklasse breiter als 1,90 m seien und damit einige Dezimeter über das Parkfeld in die Fahrbahn hineinragten. Die Parkplätze seien auch unzulässig, weil sie entgegen der offensichtlich falschen Feststellung der Vorinstanz gemäss dem Plan "Situation/Grundrisse" lediglich 5 m lang seien. Unter diesen Umständen sei die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Verkehrssicherheit sei gegeben, willkürlich.

### **E. 7.3**

Zutreffend ist, dass die umstrittenen Parkplätze gemäss dem angerufenen Plan im hinteren Bereich eine Länge von 5 m aufweisen. Da die Plätze jedoch im Bereich der Strasse 6,7 m lang sind, ist das Ein- und Ausfahren auf dieser Länge möglich. Auch wenn parkierte Autos mit einer Breite von über 1,9 m längsseitig zum Teil in die Strasse hineinragen, ist vertretbar anzunehmen, dadurch werde die Verkehrssicherheit einer 6 m breiten Zubringerstrasse für wenige Ein- und Zweifamilienhäuser nicht gefährdet. Daran vermag nichts zu ändern, dass diese Strasse künftig verlängert werden könnte, weil der

Beschwerdeführer nicht substantiiert darlegt, inwiefern sie damit zu einer viel befahrenen Strasse würde. Zudem ist bei Besucherparkplätzen nicht von einer häufigen Belegung mit besonders breiten Fahrzeugen auszugehen. Dass der Verkehr beim Parkieren in Längsparkplätzen vorübergehend behindert wird, ist auch bei einer Strassen mit einer Breite von 6,6 m unumgänglich und kann damit entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die Verkehrssicherheit nicht übermässig einschränken. Demnach ist das Verwaltungsgericht nicht in Willkür verfallen, wenn es bezüglich der Parkplätze eine Gefährdung der Verkehrssicherheit verneinte.

#### **E. 7.4**

Das Verwaltungsgericht kam zum Ergebnis, die Annahme des Beschwerdeführers, die Anlegung der Parkplätze bedinge eine 6 m hohe und 12 m lange (in den Plänen nicht eingezeichnete) Stützmauer, sei unbegründet. Aus den dem Gericht vorliegenden Plänen sei ersichtlich, dass diese Mauer wohl lediglich 1 m bis maximal 1,5 m hoch sein werde, was nicht als unzulässig angesehen werden könne.

#### **E. 7.5**

Der Beschwerdeführer wendet ein, zwischen der Fahrbahn und der alten Stützmauer liege lediglich ein Streifen von rund 4 m. Es sei in der Praxis auszuschliessen, dass 2 m vor die bestehende Mauer eine zweite Mauer von 12 m Breite und mindesten 1,5 m Höhe erstellt werde.

#### **E. 7.6**

Mit diesem Einwand vermag der Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen, inwiefern das Verwaltungsgericht bezüglich der behaupteten zusätzlichen Stützmauer in Willkür verfallen sein soll, was auch nicht ersichtlich ist.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dieser hat den privaten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ). Diese wird als Gesamtbetrag festgesetzt, in dem auch die Mehrwertsteuer enthalten ist (Art. 12 des Parteientschädigungsreglementes vom 31. März 2006, SR 173.110.210.3).

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