

BL_GERICHTE 810 19 36 vom 29. Januar 2020

BL Gerichte, 2020-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_19_36

FR: BL_GERICHTE 810 19 36 du 29 janvier 2020

IT: BL_GERICHTE 810 19 36 del 29 gennaio 2020

Regeste

Baugesuch für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Erwägungen

E. 1

Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission beim Kantonsgericht angefochten werden. Demnach ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

E. 2

Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO). 3.1 Der Beschwerdeführer macht zur Hauptsache geltend, dass beim Baugesuchsverfahren der Beschwerdegegner der ursprüngliche Terrainverlauf des Grundstücks (Parzelle Nr. 1994) hätte rekonstruiert werden müssen, um die Gebäudehöhe richtig festzustellen. Seiner Ansicht nach dürfe nicht unbesehen der bestehende Terrainverlauf als massgebend angesehen werden, da § 8 Abs. 1 lit. a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 als gewachsenes Terrain den ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks bezeichne. Lediglich subsidiär, wenn der ursprüngliche Terrainverlauf nicht mehr oder nur mit grossem Aufwand nachzuweisen sei, könne auf § 8 Abs. 1 lit. b RBV zurückgegriffen und auf den Geländeverlauf abgestellt werden, wie er seit mindestens 30 Jahren bestehe. § 8 Abs. 1 lit. b RBV könne somit nur subsidiär und nicht alternativ zu § 8 Abs. 1 lit. a RBV angewendet werden. Das vom Beschwerdeführer beauftragte Vermessungsbüro erbringe ohne grossen Aufwand den Beweis, dass das ursprüngliche Terrain auf der Parzelle Nr. 1994 tiefer verlaufen sei als das heute bestehende Terrain. Wenn die Vorinstanzen nicht in der Lage seien, diese Höhenmodellierung des Vermessungsbüros nachzuvollziehen, müsse ein gerichtliches Gutachten bzw. ein Obergutachten zu dieser Frage eingeholt werden. Der Beschwerdeführer werde nämlich entgegen den Ausführungen der Vorinstanz massiv durch das projektierte Bauvorhaben, insbesondere wegen des Aussichtsverlustes, beeinträchtigt. 3.2.1 Gemäss § 9 Ziffer 3 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde D.____ (ZRS) vom 13. Oktober 2004 wird die Gebäudehöhe ab Oberkante Sockelgeschoss 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 Ziffer 1). Zur Definition des gewachsenen Terrains wird im ZRS auf § 8 RBV verwiesen. Gemäss § 8 Abs. 1 RBV gilt als gewachsenes Terrain: der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes (lit. a) oder der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht (lit. b). Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist 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, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt (§ 8 Abs. 2 RBV).

3.2.2 Das Kantonsgericht hat bereits festgehalten, dass die Bestimmungen in § 8 Abs. 1 lit. a und lit. b RBV alternativ gelten, was sich schon grammatikalisch aus der Verbindung der beiden Varianten mit dem Wort "oder" ergibt (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 9 Juni 2010 [810 09 208] E. 10.2). Die Gliederung einer gesetzlichen Bestimmung in lit. a und lit. b ist üblich und dient insbesondere der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit, ohne dass damit eine Abstufung oder Priorisierung der einzelnen Literas gemeint ist. Im Gegensatz dazu gilt § 8 Abs. 2 RBV gegenüber Abs. 1 subsidiär und findet nur Anwendung, sofern der Terrainverlauf weder nach lit. a noch nach lit. b des § 8 Abs.1 festgestellt werden kann. Das gewachsene Terrain ist somit entweder der ursprüngliche, natürliche Verlauf des Terrains oder aber der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor Baueingabe besteht. Die Variante in lit. b ist dabei nicht subsidiär zum ursprünglichen Verlauf, sondern eine gleichwertige Alternative. Bei der begrifflichen Auslegung des gewachsenen Terrains setzt das Bundesgericht dieses weder gleich mit dem ursprünglichen Geländeverlauf noch priorisiert es den ursprünglichen Verlauf. Das Bundesgericht tendiert vielmehr zu einer dynamischen Anwendung des Begriffs "gewachsenes Terrain" und hält fest, dass sich ein Abweichen vom jeweils aktuellen gestalteten als gewachsenem Terrain zum eruierten Geländeverlauf nur dort aufdränge, wo kumulativ diese Abweichung offensichtlich sei und das Abstellen auf das bestehende Terrain zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe (Urteil des Bundesgerichts 1C_157/2016 vom 6. September 2016 E. 3.4.2). Demzufolge wird gerade nicht verlangt - wie vom Beschwerdeführer behauptet -, dass beim Gelingen des Nachweises des abweichenden Terrainverlaufs zwingend auf diesen abgestellt werden müsse. Im Gegenteil muss die Abweichung des aktuellen gestalteten Terrains vom ursprünglichen Geländeverlauf offensichtlich sein und das Abstellen auf den aktuellen Terrainverlauf muss zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führen, damit nicht auf den bestehenden Geländeverlauf abgestellt werden darf. Als gewachsenes Terrain muss demzufolge grundsätzlich nicht der Geländeverlauf gelten, wie er seit Urzeiten besteht, sondern es ist dabei vielmehr auf das durch planerische sowie bauliche Massnahmen entwickelte bzw. gewachsene Gelände abzustellen.

3.3 In eigenem Interesse hat der Beschwerdeführer die F.____ AG beauftragt, das Gelände auf der Parzelle Nr. 1994 zu vermessen und eine Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains vorzunehmen. Diesem erstellten Höhenlinienplan vom 20. Juli 2018 zufolge sei das ursprüngliche Terrain gesamthaft tiefer verlaufen mit Abweichungen von jeweils ca. 1 m Differenz zum bestehenden Terrainverlauf. Der Beschwerdeführer unterlässt es jedoch, sich zu diesen Abweichungen zu äussern und sich mit dem bestehenden Höhenlinienplan 1962-1967, welcher einen

anderen Verlauf zeigt, auseinanderzusetzen. Obschon die Vorinstanz in ihrem Entscheid explizit aufzeigt, welche Punkte sie im eingereichten Höhenmodell vom 20. Juli 2018 nicht gänzlich nachvollziehen kann (E. 2.9 des angefochtenen Entscheids), stützt sich der Beschwerdeführer in seiner vorliegenden Beschwerde weiterhin auf dieses Höhenmodell vom 20. Juli 2018, ohne jedoch auf die fraglichen Punkte einzugehen und diese zu erklären. Anlässlich des heutigen Augenscheins stellt der vom Beschwerdeführer beauftragte Geometer seine Vermessung vor und hält fest, dass es auf der Parzelle Nr. 1994 wohl zu Aufschüttungen gekommen sei, welche die Abweichungen erklären würden. Es handle sich bei seinem Höhenmodell jedoch um eine Interpretation des Terrains, wie es ursprünglich ausgesehen haben könnte. Der Geometer gehe dabei von der grösstmöglichen Plausibilität aus, man könne jedoch nicht mit Sicherheit wissen, ob seine Interpretation tatsächlich dem ursprünglichen Terrain entspreche. Daraus erhellt, dass das vom Beschwerdeführer eingereichte Höhenmodell eine mögliche Variante des ursprünglichen Geländeverlaufs darstellt. Das Terrain auf der Parzelle Nr. 1994 könnte diesem Modell zufolge 1 m tiefer verlaufen sein als das bestehende Gelände. Tatsächlich könnte es jedoch auch anders ausgesehen haben. Der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes kann demzufolge - entgegen der Annahme des Beschwerdeführers - nicht mit Sicherheit festgestellt werden. 3.4 Vorliegend jedoch unbestritten und mit Sicherheit feststellbar ist, dass auf den Terrainverlauf der Parzelle Nr. 1994 nachweislich seit mehr als 30 Jahren nicht in irgendeiner Form eingewirkt und die auf dieser Parzelle stehende Liegenschaft vor mehr als 30 Jahren erstellt und ebenfalls seither nicht verändert wurde (vgl. Höhenlinien 1962-1967 inkl. bestehende Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1994). Anlässlich des heutigen Augenscheins zeigt sich zudem, dass sich die Parzelle Nr. 1994 ortstypisch in das Quartier um den Y.____weg und den Z.____weg einfügt und sich die benachbarten Grundstücke auf ähnlicher Höhenlage befinden. Es entsteht der Eindruck, dass dieses Quartier in den Hang gebaut wurde, was vielmehr für Abgrabungen in diesem Gebiet als für Aufschüttungen sprechen würde. Der Beschwerdeführer macht zudem nicht geltend, dass während den letzten 30 Jahren auf dem betreffenden Grundstück Terrainveränderungen vorgenommen worden seien oder ein abweichender Terrainverlauf deutlich erkennbar sei. Der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe bestanden hat, steht somit offensichtlich und vorbehaltlos fest. Anhaltspunkte für die Vornahme einer Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains haben folglich nicht bestanden. 3.5 Mit Blick auf die Rechtssicherheit und Transparenz im Bauverfahren ist vorliegend nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner und die Behörden in Bezug auf das strittige Baugesuch die aktuelle Höhe des Grundstücks als Referenz für die Berechnung der Gebäudehöhe verwenden. Dies ist insbesondere dadurch gerechtfertigt, dass sich das heutige Grundstück unstrittig seit mehr als 30 Jahren in demselben Zustand befindet. Das Bauprojekt der Beschwerdegegner wirkt sich, wie der Beschwerdeführer geltend macht, für ihn ungünstig aus, weil ihm dadurch die Aussicht eingeschränkt wird. Dieser Umstand führt jedoch nicht zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen. Der Beschwerdeführer hat sich bewusst dafür entschieden, auf seinem Grundstück eine eingeschossige Liegenschaft zu bauen, obschon er hätte wissen müssen, dass in der Bauzone W2a, in welcher sich sein sowie das strittige Grundstück befinden, mit zwei Vollgeschossen gebaut werden darf und folglich vor seinem Grundstück eine Liegenschaft erstellt werden könnte, welche die zulässige Geschosshöhe voll ausschöpft. Die Einschränkung seiner Aussicht hat der Beschwerdeführer unter den vorliegenden Umständen hinzunehmen und kann daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. 3.6 Die Anwendung von § 8 Abs. 1 lit. b RBV war vorliegend

gerechtfertigt und ist nicht zu beanstanden. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet, womit sich auch die beantragte Einholung eines Gutachtens erübrigt. 4.1 Im Weiteren moniert der Beschwerdeführer, dass er im Rahmen seines Baubewilligungsverfahrens (Baugesuch Nr. X) vom Bauinspektorat angewiesen worden sei, eine Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains vorzunehmen. Im damaligen Einspracheverfahren sei ebenfalls geltend gemacht worden, die Höhe seines Grundstücks entspreche nicht dem ursprünglich gewachsenen Terrain. Es stelle einen Verstoss gegen das Gebot der Rechtssicherheit nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 dar, wenn im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die Bauherrschaft nicht von Amtes wegen dazu verpflichtet werde, die Terrainkonstruktion auf ihrer Parzelle Nr. 1994 vorzunehmen. 4.2 Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots gemäss Art. 8 Abs. 1 BV liegt vor, wenn durch staatliches Handeln Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen werden, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also im wesentlichen Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt einmal in der ungleichen Behandlung nämlicher Sachverhalte oder im Unterlassen von Differenzierungen, die sich aufgrund der Verhältnisse aufgedrängt hätten (BGE 142 V 488 E.7.1). 4.3 Die Vorinstanz hat zu Recht auf den Einspracheentscheid vom 29. November 2013 verwiesen und festgehalten, dass die vom Beschwerdeführer damals eingereichte Terrainaufnahme der F.____ AG vom Bauinspektorat nicht beanstandet und auf diese abgestellt worden sei. Eine weitere Auseinandersetzung mit § 8 RBV habe in jenem Entscheid nicht stattgefunden. Diese Terrainaufnahme wurde damals zeitgleich mit dem Baugesuch des Beschwerdeführers eingereicht. Es ist aus den Akten nicht ersichtlich, dass anschliessend noch andere Terrainaufzeichnungen verlangt oder eingereicht wurden. Im E-Mail des Architekten vom 21. Juni 2013, auf welches sich der Beschwerdeführer stützt, wird zum einen eine Aussage des Bauinspektorates wiedergegeben, wonach der Geometer beauftragt sei, bei der Geländeaufnahme den natürlichen, ursprünglichen Terrainverlauf des Baugrundstücks anzugeben. Falls diese Aussage überhaupt so vom Bauinspektorat gemacht wurde, wird damit lediglich in allgemeiner Form ein Auftrag an einen Geometer umschrieben. Ob der Beschwerdeführer dazu verpflichtet wurde, eine Rekonstruktion des Terrains durch einen Geometer vorzunehmen, geht daraus nicht hervor. Zudem datiert das E-Mail vom 21. Juni 2013 und wurde somit erst nach dem Höhenkurvenplan vom 2. April 2013, auf welchen sich das Bauinspektorat im Einspracheentscheid stützt, verfasst. Entscheidend ist jedoch die zweite Aussage in diesem E-Mail, wonach sich die F.____ AG bei ihren damaligen Vermessungen ebenfalls auf den Höhenlinienplan 1962-1967 gestützt und das bestehende Terrain als massgeblich bezeichnet hat. Es wurde somit auch beim Baugesuchverfahren des Beschwerdeführers auf das bestehende Terrain abgestellt. Den Akten lässt sich kein Hinweis darauf entnehmen, dass von Behördenseite eine Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains verlangt worden wäre. Vielmehr geht daraus hervor, dass die F.____ AG in ihrer Vermessung damals auf das bestehende Terrain verwiesen und das Bauinspektorat diese Vermessung als massgeblich angesehen hat. Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes liegt demzufolge nicht vor und die dahingehende Rüge ist unbegründet. 5.1 Der Beschwerdeführer moniert ferner, dass die "spitze Ecke" (Rücksprung) des Attikageschosses beim Bauprojekt der Beschwerdegegner nicht vermasst sei und dieses

gegenüber dem darunterliegenden Baukörper um mindestens 2 m zurückzusetzen sei. Ergänzend verweist er auf Ziffer 9 in der Beschwerdeeingabe an die Baurekurskommission und darin wiederum auf seine Einsprachebegründung vom 9. November 2017 und in dieser Eingabe auf § 15 ZRS. 5.2 Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung wird der Beschwerdeführer vom Gericht aufgefordert, nochmals anhand seines eingereichten Plans des Attikageschosses (Beschwerdebeilage 5) die fehlende Vermassung aufzuzeigen und zu erläutern, was mit "y ist zu vermassen" gemeint sei. Der Beschwerdeführer kann sich dazu nicht äussern bzw. gibt an, nicht mehr genau zu wissen, was damit gemeint sei, und dass demzufolge wohl doch alles vermasset sei. Obschon der Beschwerdeführer nicht mehr an seiner Rüge festhält, ist zum projektierten Attikageschoss abschliessend zu bemerken, dass dieses, wie bereits beide Vorinstanzen zu Recht festgestellt haben, vollumfänglich den Bestimmungen in § 15 ZRS entspricht, der Grundrissplan des Attikageschosses alle notwendigen Massangaben enthält und die maximal zulässigen Masse zudem nicht vollständig ausgeschöpft wurden.

E. 6

Nach dem Gesagten sind die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen unbegründet und die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen. 7.1 Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO der unterliegenden Partei auferlegt. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'200.-- sind somit ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. 7.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemäss § 21 Abs. 2 VPO wird dem Kanton keine Parteientschädigung zugesprochen, während Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben Anspruch auf eine Parteientschädigung haben, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war. Weder die privaten Beschwerdegegner noch die Gemeinde sind anwaltlich vertreten. Die Parteikosten sind dementsprechend wettzuschlagen. Demgemäss wird erkannt: ://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen. Vizepräsident Gerichtsschreiberin Gegen diesen Entscheid wurde am 20. Mai 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_279/2020) erhoben.

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