

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.125 vom 8. April 2016

BS Appellationsgericht, 2016-04-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2015.125

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.125 du 8 avril 2016

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2015.125 del 8 aprile 2016

Erwägungen

E. 2

2.1 Bau- und Strassenlinienpläne sind Nutzungspläne im Sinne von Art. 14 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700; § 96 BPG). Sie regeln als Sondernutzungspläne die zulässige Bebauung innerhalb einer Bauzone näher (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 238). Strassenlinien bezeichnen dabei die Grenzen der für Autos offenen Strassen, während die Baulinien bestimmen, wo die Fluchten von Randbebauungen an Strassen und an den zur Grundstückerschliessung bestimmten Wegen zu verlaufen haben (§ 96 Abs. 1 und 3 BPG). Sie bezeichnen damit den Mindestabstand der Bauten zu öffentlichen Verkehrsanlagen und bestimmen damit zumindest mittelbar auch den Abstand zu den an einer Strasse gegenüberliegenden Gebäuden. Sie sind zudem für die Sicherung des Zutritts von Licht und Luft sowie die Gewährleistung wohnhygienischer Verhältnisse von Bedeutung (Hänni, a.a.O., S. 240). Zuständig zu deren Erlass ist der Regierungsrat (§ 106 Abs. 1 lit. a BPG). Er hat sich dabei nach den vom Bund festgelegten Grundsätzen der Raumplanung und insbesondere nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des RPG zu richten (§ 93 BPG). In diesem Rahmen kommt dem Regierungsrat als Planungsbehörde bei dieser Gestaltungsaufgabe ein gewisser Ermessensspielraum zu. Es ist ihm überlassen, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen eine gestalterische Planungsmassnahme auszuwählen. Ihm verbleibt daher ■eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit■ (BGer 1C_893/2013, 1C_895/2013 vom 1. Oktober 2014 E. 3.2; Tschannen, Kommentar zum RPG, Aemisegger/Kuttler/Ruch [Hrsg.], Zürich 2009, Art. 2 N 60) resp. ein weiter Gestaltungsspielraum (Hänni, a.a.O. S. 81 ff.). Das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelbehörde darf trotz der ihm zustehenden Angemessenheitskontrolle dieses Ermessen des Regierungsrates als Planungsbehörde nicht durch sein eigenes ersetzen (BGer 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E. 3.3). Es hat aber auch nicht erst dann einzugreifen, wenn die getroffene raumplanerische Lösung offensichtlich unhaltbar oder willkürlich ist, sondern bereits dann, wenn sie sich als rechtswidrig oder unzulässig erweist (Aemisegger/Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 N 77; zur Zonenplanung: VGE VD.2014.57 vom 2. Februar 2015 E. 4.1.2).

2.2 Zwischen den Parzellen [...] und [...] macht die nach Nordosten verlaufende [...]strasse einen leichten Knick in östlicher Richtung. Die bisherige Bau- und Strassenlinie orientierte sich sehr am Verlauf der Strasse nach diesem Knick auf der Höhe der Parzelle [...] und bildete einen stumpfen Winkel zur Bau- und Strassenlinie auf der Höhe der Parzelle [...]. Demgegenüber sollen die Bau- und Strassenlinie neu in einem rechten Winkel zur Bau- und Strassenlinie auf der südwestlichen Seite der [...]strasse bis zum Knick nach Parzelle [...] zu

liegen kommen.

Zur Begründung der vorgenommenen Änderung der Baulinie nimmt der Regierungsrat in der Begründung seines Einspracheentscheids Bezug auf das eingereichte Baugesuch der Beigeladenen, zu dessen Bewilligung die Bau- und Strassenlinie angepasst werden müsse. Aus nutzungsplanerischer und baurechtlicher Sicht solle dabei die Baulinie bis zum neuen Verlauf der Strassenlinie auf eine Parallele zur bestehenden Fassade verschoben werden. Dies erfolge insbesondere unter dem Aspekt, dass die bestehenden Balkone als vorragende Bauteile gemäss § 17 BPG nicht mehr bewilligungsfähig wären, da sie mehr als einen Drittel der Fassade ausmachten. Gleichzeitig werde die Voraussetzung für eine nachfolgende Grenzbereinigung zwischen der Parzelle [...] und der Allmend geschaffen, die erforderlich sei, weil heute ein kleiner Abschnitt des [...]wegs über die Privatparzelle verlaufe. Das Baugesuch beinhalte keine Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens und die bestehende Gebäudeecke zur [...]strasse bleibe unverändert, sodass auch die Aussicht von den benachbarten Liegenschaften auf den D____ Garten unverändert bleibe. Selbst bei einem kompletten Neubau der Liegenschaft [...]strasse 47, bei welchem die bauliche Nutzung der Parzelle gegenüber heute erheblich reduziert werden müsste, würde die beanstandete Aussicht der Liegenschaft [...]strasse 54 auf den D____ Garten nur marginal eingeschränkt, da die Gebäudeecke um maximal 2,10 Meter verschoben werden könne. Der gesetzliche Lichteinfallswinkel innerhalb der bestehenden Zone von 45° gemäss § 64 Abs. 1 BPG sei ebenfalls eingehalten. Insgesamt liege die geplante Änderung der Bau- und Strassenlinien im öffentlichen Interesse, da sie eine Anpassung der bestehenden Situation an das geltende Recht ermögliche.

E. 2.3

2.3.1 Mit ihrem Rekurs rügt die Rekurrentin zunächst, ihre Liegenschaft [...]strasse 54 habe einst über einen nahezu ungehinderten Weitblick über den wunderschönen grünen und attraktiven D____ Garten verfügt. Diesen habe sie mit dem Bau des Mehrfamilienhauses [...]strasse 47 zu zwei Dritteln eingebüsst. Es sei aber garantiert worden, dass der verbleibende Weitblick Bestand haben werde.

Worauf die Rekurrentin diese Garantie stützen möchte, ist nicht ersichtlich. Sie vermag sich daher allein auf den allgemeinen Grundsatz der Planbeständigkeit zu stützen. Es besteht allerdings kein allgemeiner Grundsatz, dass Regelungen eines Sondernutzungsplans keiner Abänderung zugänglich wären. Wie alle Nutzungspläne kann resp. muss auch ein Bau- und Strassenlinienplan aufgrund einer sorgfältigen Interessenabwägung überarbeitet werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Geringfügige Änderungen dürften dabei nach der bundesgerichtlichen Praxis sogar dann vorgenommen werden, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht einmal wesentlich geändert haben (BGE 124 II 391 E. 4 b S. 396; BGer 1 A.305/2000 vom 9. Juli 2001 E. 4 b aa; VGE VD.2010.120 vom 21. Juni 2012 E. 3.4.1).

2.3.2 Weiter macht die Rekurrentin geltend, die Beigeladene habe ihre Parzelle in Verletzung der Baulinie illegal überbaut, was schon damals zu einem Zerwürfnis mit den Baubehörden geführt habe. Nun solle dieses ■alte Unrecht legalisiert■ werden. Dies wird von der Vorinstanz mit ihrer Vernehmlassung bestritten. Für den Bau des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Atelier sei 1963 eine Bewilligung erteilt worden. Es sei von einer rechtmässig erstellten Baute auszugehen. Damit fehlt der Rüge bereits die Grundlage. Zudem ist festzustellen, dass selbst bei einer rechtswidrigen Erstellung der aktuellen Baute

auf der Parzelle [...] der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Interesse der Rechtssicherheit aufgrund des Ablaufs von 30 Jahren seit ihrer Erstellung aus Gründen des Vertrauensschutzes verwirkt wäre, zumal Belege für eine bösgläubige Verletzung von Bauvorschriften fehlen (BGE 136 II 359 E. 7 S. 365; VD.2014.36 vom 19. August 2014 E. 4.3.1).

Weiter rügt die Rekurrentin in diesem Zusammenhang, die Beigeladene habe ■offenbar politischen Druck aufgebaut, um in den Genuss einer Baulinienverschiebung zu kommen■. Worin diese Druckversuche hätten bestehen sollen, substantiiert die Rekurrentin aber nicht.

2.3.3 Zu prüfen ist daher allein, ob die Verschiebung der Baulinien auf einer sorgfältigen Interessenabwägung beruht. Dazu kann zunächst vollumfänglich auf die regierungsrätliche Begründung der Abweisung der Einsprache verwiesen werden. Weiter kann darauf hingewiesen werden, dass die Kantone gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. abisRPG zur Verdichtung der Siedlungsfläche verpflichtet sind. Nach diesem Planungsziel haben sie die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Die Beibehaltung der bisherigen Baulinie würde im Falle eines Neubaus auf der streitgegenständlichen Parzelle zu einer deutlichen Verkleinerung der baulichen Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand führen. Dies widerspräche dem genannten Ziel. Andererseits kann auch im Falle der Ausnutzung der neuen Baulinie durch die Beigeladene nicht davon gesprochen werden, dass dies zu Lasten einer angemessenen Wohnqualität gehen würde. Zwar wird die Aussicht von der Liegenschaft der Rekurrentin gegenüber dem heutigen Zustand leicht beschränkt. Es kann aber nicht davon gesprochen werden, dass die Aussicht auf den D___ Garten mit seiner ausgedehnten grünen Parkanlage gänzlich verbaut würde. Diese besteht auch weiterhin und privilegiert die Lage auch in Zukunft im Vergleich zu den meisten Standorten der in der Stadt üblichen Blockrandbebauung. Inwieweit dadurch die Existenz der Rekurrentin gefährdet würde, wie diese geltend macht, ist nicht ersichtlich. Soweit die Rekurrentin auf einen ■sehr hohen Sanierungsbedarf■ ihrer ■in der Schonzone■ liegenden Liegenschaft, welche ■defizitär■ sei, hinweist, ist nicht ersichtlich, welchen Zusammenhang dies mit der angefochtenen Änderung der Bau- und Strassenlinie auf der benachbarten Liegenschaft hat. Richtigerweise ist zudem festzustellen, dass sich die Liegenschaft [...]strasse 54 nicht in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone (§ 38 BPG und § 13 Abs. 2 des Gesetzes über den Denkmalschutz [DSchG, SG 497.100]), sondern in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37 BPG, § 13 Abs. 1 DSchG) befindet.

Ohne Bedeutung für die Interessenabwägung ist schliesslich der Umstand, dass die Veränderung der Baulinie zu einem wirtschaftlichen Vorteil zugunsten der Beigeladenen führen kann. Soweit die Voraussetzungen gemäss § 120 ff. BPG erfüllt sind, könnte dafür zum gegebenen Zeitpunkt eine Mehrwertabgabe erhoben werden, was vorliegend aber nicht zu beurteilen ist.

2.4 Insgesamt beruht der Beschluss des Regierungsrats somit auf einer sorgfältigen Interessenabwägung. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit er mit der angefochtenen Massnahme sein Planungsermessen überschritten hätte.

3. Daraus folgt, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist. Gemäss dem Ausgang des Verfahrens hat die Rekurrentin die Kosten desselben mit einer Gebühr von CHF 2■000.■ und einer Parteientschädigung zugunsten der Beigeladenen zu tragen. In Ermangelung einer Kostennote ist der angemessene Aufwand des Vertreters der Beigeladenen zu schätzen. Angemessen erscheint dabei für das Verfassen der Vernehmlassung und die Teilnahme am

verwaltungsgerichtlichen Augenschein sowie der anschliessenden Verhandlung ein Aufwand von rund sechs Stunden zu CHF 250.■, also insgesamt CHF 1■500.■ inklusive Auslagen, aber zuzüglich der Mehrwertsteuer.

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