

FR_GERICHTE 602 2014 133 vom 3. Dezember 2014

FR Kantonsgericht, 2014-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_133

FR: FR_GERICHTE 602 2014 133 du 3 décembre 2014

IT: FR_GERICHTE 602 2014 133 del 3 dicembre 2014

Regeste

Entscheid des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Vorsorgliche Massnahmen und deren Abänderung

Erwägungen

E. 1

Mit Verfügung vom 22. September 2014 erteilte der Oberamtmann des Sensebezirks der B._____ AG die Bewilligung für den Bau von C._____ Häusern auf dem Grundstück Nr. ddd des Grundbuchs der Gemeinde E._____ und wies gleichzeitig die von A._____ gegen die Bauvorhaben gerichtete Einsprache ab. A._____ machte im Einspracheverfahren geltend, dass die Erschliessung nicht geregelt sei. Die Gemeinde beziehungsweise die Bauherrschaft seien zu verpflichten, die fehlende Strassenverbindung zwischen der F._____ und der G._____ zu erstellen. Der Oberamtmann verwarf diesen Einwand mit der Begründung, dass gestützt auf ein Urteil des Kantonsgerichts vom 18. März 2014 (602 13 132) für die Erschliessung nicht das Planungsverfahren, sondern das Baubewilligungsverfahren massgebend sei. Diese Bewilligung sei am 2. April 2014 erteilt worden und der entsprechende Entscheid sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Im Übrigen würden die nunmehr strittigen Bauvorhaben die umwelt-, planungs- und baurechtlichen Vorschriften einhalten, weshalb die Baubewilligung zu erteilen und die Einsprache abzuweisen sei.

E. 2

Mit Eingabe vom 3. November 2014 beantragt A._____ dem Kantonsgericht, der Entscheid des Oberamtmannes sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern. Zudem sei seiner Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

E. 3

Der Instruktionsrichter beschränkte den Schriftenwechsel vorab auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Der Oberamtmann und die B._____ AG beantragen mit ihren Eingaben vom 24. November 2014, das Begehren um aufschiebende Wirkung sei, sofern darauf eingetreten werde, abzuweisen.

E. 4

Die Zuständigkeit der verwaltungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde ist gestützt auf Art. 141 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RBPBG; SGF 710.1) in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]) gegeben. Demnach ist sie auch zuständig, über das Begehren um Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu befinden (Art. 84 und Art. 85 VRG).

E. 5

a) Nach Art. 84 Abs. 1 VRG hat die Beschwerde (von Gesetzes wegen) aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass die im Dispositiv der angefochtenen Verfügung angeordnete Rechtsfolge keine Wirkung entfaltet; es soll für die Dauer des Verfahrens der bestehende Zustand privilegiert werden. Die aufschiebende Wirkung verhindert einerseits den sofortigen Vollzug einer Anordnung, andererseits wird dadurch auch deren Wirksamkeit aufgeschoben. Weil die aufschiebende Wirkung die gesetzliche Regel darstellt und dem Interesse, ein umstrittenes Rechtsverhältnis in der Schwebe zu halten, aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit erhebliche Bedeutung zukommt, bleibt der Entzug die Ausnahme (REGINA KIENER, in Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, Rz. 1 ff. zu § 25; DIESELBE, in Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Bern/St. Gallen 2008, Rz. 14 zu Art. 55).

b) Der Grundsatz der aufschiebenden Wirkung findet eine Ausnahme im Baurecht. Gemäss Art. 141 Abs. 5 RPBG hat die Beschwerde gegen Entscheide des Oberamtmannes über Baugesuche und Einsprachen keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden. Als *lex specialis* geht diese Regel Art. 84 Abs. 1 VRG vor; mithin muss die Erteilung der aufschiebenden Wirkung im Baurecht die Ausnahme bleiben. Kantonsgericht KG Seite 3 von 5

c) Die Kriterien, die beim Entzug der aufschiebenden Wirkung zu beachten sind, stimmen mit den Kriterien überein, die beim Entscheid über die ausnahmsweise Erteilung der aufschiebenden Wirkung entgegen der allgemeinen Regel im Spezialgesetz beziehungsweise bei der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zu berücksichtigen sind (KIENER, VwVG, Rz. 14 zu Art. 55).

d) Über ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist analog zu Art. 84 Abs. 3 VRG ohne Verzug zu entscheiden. Die Gesetze enthalten keine weiteren Voraussetzungen. Ob im Einzelfall der Suspensiveffekt zu belassen oder zu entziehen ist, beurteilt sich aufgrund einer Interessenabwägung. Es ist zu prüfen, ob die Gründe, welche für die sofortige Vollstreckbarkeit der Verfügung sprechen, gewichtiger sind als jene, die für die gegenteilige Lösung angeführt werden können. Dabei kommt der Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Der vermutliche Ausgang des Verfahrens fällt dann in Betracht, wenn die Aussichten eindeutig sind. Für den Entzug der aufschiebenden Wirkung wird in der Praxis zusätzlich verlangt, dass überzeugende Gründe vorliegen müssen und überdies ein schwerer Nachteil droht, würde die aufschiebende Wirkung nicht entzogen, wobei es sich nicht um ganz aussergewöhnliche Umstände handeln muss (BGE 129 II 286 E. 3 S. 288 f. mit Hinweisen; XAVER BAUMBERGER, Aufschiebende Wirkung bundesrechtlicher Rechtsmittel im öffentlichen Recht, Diss. Zürich 2006, S. 129).

e) Das Gericht ist nicht gehalten, für seinen Entscheid zeitraubende tatsächliche oder rechtliche Abklärungen zu treffen, sondern kann in erster Linie auf die ihm zur Verfügung stehenden Akten abstellen; der Entscheid beruht auf einer bloss summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage (BGE 117 V 185 E. 2b S. 191). Immerhin kann, wie schon gesagt, im Sinn einer *prima facie*-Würdigung geprüft werden, ob aufgrund der vorliegenden Akten davon auszugehen ist, dass sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist. Ist dies der Fall, so ist die angebehrte aufschiebende Wirkung von vornherein nicht zu gewähren. Werden der Beschwerde Erfolgchancen zuerkannt oder bestehen darüber Zweifel, so ist über das Begehren um aufschiebende Wirkung aufgrund der erwähnten Interessenabwägung zu befinden.

E. 6

a) Der Gesuchsteller begründet seinen Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung damit, dass seiner Beschwerde ohne Weiteres Erfolgchancen einzuräumen seien und davon auszugehen sei, dass die Baubewilligung verweigert werden müsse. Zweifel, dass dem nicht so sein könnte, könnten nicht im Rahmen des Entscheids über die Erteilung der aufschiebenden Wirkung aus der Welt geräumt werden. Es sei offensichtlich, dass der Oberamtmann geltendes Recht nicht angewendet habe, denn vorab hätte ein Detailbebauungsplan zwingend (weil obligatorisch) erstellt werden müssen. Wenn die Gesuchsgegnerin mit den Bauarbeiten, welche immissionsintensiv sein würden, beginne, würde er einen Schaden erleiden, welcher bis zum Entscheid in der Sache nicht wieder gut zu machen sei. b) Der Oberamtmann entgegnet, dass in den Sachverhaltserwägungen des Baubewilligungsentscheids vom 22. September 2014 fälschlicherweise die obligatorische Detailbebauungsplanpflicht erwähnt werde. Hierbei handle es sich um einen offensichtlichen Redaktionsfehler. Im vorliegend unter Vorwirkung anzuwendenden Zonennutzungsplan der Gemeinde werde die betroffene Parzelle Art. ddd der Erschliessungsplanpflicht und nicht der obligatorischen Detailbebauungsplanpflicht unterstellt. Im Übrigen sei diese Frage im Entscheid des Kantonsgerichts vom 18. März 2014 geklärt worden. Auch befinde sich das Grundstück Nr. ddd in einer Wohnzone und nicht in einer "anderen Zone", wo gemäss Gemeindebaureglement (GBR) freistehende Einzelwohnhäuser nur im Rahmen eines Detailbebauungsplans zugelassen seien. c) Die Gesuchsgegnerin macht unter anderem geltend, dass gestützt auf die Entscheide des Kantonsgerichts vom 18. März 2014 und des Oberamtmannes vom 22. September 2014 die Kantonsgericht KG Seite 4 von 5 Grundlagen gelegt worden seien, dass mit dem Einreichen von einzelnen Baugesuchen für die C._____ Häuser sämtliche rechtlichen Vorgaben erfüllt seien. Es gelange nicht das Detailbebauungsplanverfahren, sondern das Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung. Immerhin sei faktisch im Sinn eines Detailbebauungsplans gehandelt worden. Würde jetzt wieder ein formelles Planverfahren verlangt, stünde dies im klaren Widerspruch zu den Vorgaben der Gemeinde, des Bau- und Raumplanungsamtes sowie des Entscheids des Kantonsgerichts vom 18. März 2014. Bei der Interessenabwägung über das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei auch das ganze Vorgehen des Gesuchstellers zu berücksichtigen, der seit mehreren Jahren mit dauernden Einsprachen den Bau der C._____ Wohneinheiten verhindern wolle. Die angeblichen Immissionen oder andere Beeinträchtigungen seien lediglich vorgeschoben. Der Gesuchsteller versuche seit Jahren, bei ihr (der Gesuchsgegnerin) Geldzahlungen zu bewirken, und sei angeblich sofort bereit, seine Einsprachen und Beschwerden zurückzuziehen, wenn entsprechende Zahlungen erfolgen würden. Weiter sei zu beachten, dass die Einstellung der Arbeiten riesige Kosten verursachen würde. Bis anhin seien bereits die Einstellhalle und die Fundamente für die Keller der C._____ Wohneinheiten bewilligt und gebaut worden. Würden die Bauarbeiten eingestellt, würden Bauschäden entstehen. Völlig unbegründet sei auch der Hinweis, dass der Gesuchsteller infolge der Bauarbeiten einen Schaden erleiden werde, der bis zum Entscheid in der Sache nicht mehr wieder gut zu machen sei. Diese Behauptung sei offensichtlich falsch, weil die Arbeiten für die Ausführung der Keller bereits seit Monaten im vollen Gang seien und die neuen Arbeiten nicht als immissionsintensiver zu beurteilen seien.

E. 7

In seinem Entscheid vom 18. März 2014 stellte das Kantonsgericht fest, dass die Erschliessung eines Baugrundstücks entweder über einen Plan oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen habe. Vorliegend sei die Parzelle Nr. ddd nicht der

Detailbebauungsplanpflicht unterstellt, weshalb keine planerischen Erschliessungsmassnahmen notwendig seien. Auch lägen keine wichtigen Gründe für die Durchführung eines Planverfahrens und habe die Erschliessung im Rahmen einer baurechtlichen Bewilligung zu erfolgen. Auf diesen rechtskräftigen Entscheid ist nicht zurückzukommen.

E. 8

a) Nach Art. 15 Ziff. 4 GBR gilt für einige Baufelder zugunsten einer guten städtebaulichen Qualität eine Detailbebauungsplanpflicht. Die Perimeter der Detailbebauungspläne sind im Zonen- nutzungsplan festgehalten. Art. 16 Abs. 1 GBR bestimmt, dass Wohnzonen vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Freistehende Einzelwohnhäuser sind nur in der Wohnzone niederer Dichte zugelassen. In anderen Zonen können freistehende Einzelwohnhäuser nur im Rahmen eines De- tailbebauungsplanes zugelassen werden. b) Nach dem Entscheid des Kantonsgerichts 18. März 2014 ist, wie schon gesagt, die Parzelle Nr. ddd nicht der Detailbebauungsplanpflicht unterstellt. Daneben ist auch im angefochtenen Entscheid (S. 2 Ziff. 5) festgehalten, dass das Grundstück "gemäss dem revidierten Zonen- nutzungsplan ... in der Wohnzone niederer Dichte" verbleibe. Diese Feststellung wird vom Ge- suchsteller nicht infrage gestellt. Demnach bedarf es gestützt auf Art. 16 Abs. 1 GBR keiner De- tailplanung. Jedoch hielt der Oberamtmann in seinem Entscheid fest, dass das Grundstück Nr. ddd der obligatorischen Detailbebauungsplanpflicht unterliege. Damit verhält er sich widersprüchlich, was ihm auch nicht entgangen ist, hat er doch in seiner Vernehmlassung vom 24. November 2014 eine entsprechende Korrektur abgebracht. Das Gericht hat keine Veranlassung, den (korrigierten) Ausführungen des Oberamtmanes nicht zu folgen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Parzelle Nr. ddd nicht der Detailbebauungsplanpflicht unterstellt ist. c) Die Baubewilligung ist eine Polizeibewilligung. Der Baugesuchsteller hat einen Anspruch auf Erteilung der Bewilligung, sofern sein Vorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht und Kantonsgericht KG Seite 5 von 5 die Anforderungen des Bundes- und des kantonalen Rechts erfüllt sind (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 72 zu Art. 22 RPG). Der Gesuchsteller macht nicht geltend, dass die vorgesehenen Bauten nicht dem Zweck der Nutzungszone entsprechen oder dass sie gegen Bestimmungen der Baupolizei verstossen. d) Insofern der Gesuchsteller behauptet, dass mit den Bauten nebst Belastungen für den Raum massive Immissionen im Zusammenhang mit dem Verkehr, der Erschliessung und der Um- welt zu erwarten sind, kann er nicht gehört werden. Diese Rügen genügen nicht, um den Baube- ginn aufzuschieben. Sollten sie allenfalls zutreffen, ist es möglich, allfällige Mängel durch zusätz- liche Massnahmen beheben zu lassen. e) Im Übrigen legt der Gesuchsteller nicht in substantieller Weise dar, inwiefern die Abwei- sung des Gesuchs um Erteilung der aufschiebenden Wirkung für ihn einen grossen Nachteil be- deuten würde.

E. 9

Nach dem Gesagten erweist sich das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung als unbegründet, weshalb ihm nicht stattzugeben ist. Die Kosten dieses Entscheids werden zur Hauptsache geschlagen. Der Hof erkennt: I. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgewiesen. II. Die Kosten dieses Entscheids werden zur Hauptsache (602 2014 132) geschlagen. III. Zustellung. Freiburg, 3. Dezember 2014/jha Präsident Gerichtsschreiberin-Praktikantin

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