

FR_GERICHTE 602 2014 28 vom 25. Juni 2015

FR Kantonsgericht, 2015-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2014_28

FR: FR_GERICHTE 602 2014 28 du 25 juin 2015

IT: FR_GERICHTE 602 2014 28 del 25 giugno 2015

Regeste

Entscheid des II. Verwaltungsgerichtshof des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts ist aufgrund von Art. 141 Abs. 1 des Raum- planungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. a und c des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) gegeben. Die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 79 Abs. 1, Art. 81 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer einer Nachbarparzelle ohne Weiteres zur Einsprache und mithin zur Beschwerde legitimiert (Art. 140 Abs. 3, Art. 141 Abs. 4 RPBG; Art. 76 lit. a VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung des Rechts, einschliesslich der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens, gerügt sowie eine unrichtige und unvoll- ständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 77 Abs. 1 lit. a und b VRG). Die Unangemessenheit kann vor dem Kantonsgericht nur gerügt werden, wenn die Angelegenheit das Gebiet der öffentlichen Abgaben oder der Sozialversicherungen betrifft oder sie der Beschwerde an eine zur Überprüfung dieser Rüge befugte Behörde unterliegt oder ein Ge- setz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht (Art. 78 Abs. 2 lit. a-c VRG). Solange die Vor- instanz ihr Ermessen pflichtgemäss ausübt, ist es dem Gericht verwehrt, sein eigenes Ermessen anstelle der Vorinstanz zu setzen (vgl. BVR 2012 S. 193 E. 1.2). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an und prüft von Amtes wegen oder auf Antrag die Gültigkeit der auf den Ein- zelfall anwendbaren Vorschriften (Art. 10 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 3

a) Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Nach ihrer An- sicht könne nur im Rahmen einer Ortsbesichtigung festgestellt werden, ob die bestehende Zufahrt den Anforderungen genüge und bei der Einmündung des Dienstbarkeitswegs in die I._____ gute Sichtverhältnisse bestünden. b) Nach Art. 46 Abs. 1 lit. d VRG kann die Behörde einen Augenschein anordnen. Der Ent- scheid darüber steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhel- lung der sachlichen

Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (PLÜSS, in Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 N. 79). c) Die lokalen Gegebenheiten und der massgebliche Sachverhalt sind, soweit prozessrelevant, aus den eingereichten Verfahrensakten, insbesondere den Plänen, den Fotos und den technischen Berichten der amtlichen Dienststellen, genügend ersichtlich, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Demnach kann das Kantonsgericht auf dessen Durchführung verzichten (zur antizipierten Beweiswürdigung siehe etwa Urteil BGer 6B_82/2015 vom 26. März 2015 E. 1.1 mit Hinweisen).

E. 4

a) Die Beschwerdegegnerin beantragt, dass die Beschwerde schon deshalb abzuweisen sei, weil die Beschwerdeführer mit dem Einreichen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen würden. Nachdem die Baubewilligung erteilt worden sei, hätte am 12. März 2014 auf dem Platz mit dem Oberamtmann, L. _____ als Vertreterin der Beschwerdegegnerin, und den Beschwerdeführern eine Besprechung stattgefunden. Dabei sei Kantonsgericht KG Seite 4 von 15 hinsichtlich eines Fusswegs sowie von Hecken eine Vereinbarung getroffen worden und die Beschwerdeführer hätten erklärt, ihre Einsprache zurückzuziehen. Daraufhin hätte L. _____ den Beschwerdeführern ein Dokument vorgelegt, in welchem die Einigung schriftlich festgehalten worden sei. Dabei hätten die Beschwerdeführer betont, dass sie die Angelegenheit nicht an das Kantonsgericht weiterziehen, jedoch das Dokument noch jemandem zeigen wollten, bevor sie es unterschreiben würden. Deswegen sei vereinbart worden, dass L. _____ am nächsten Tag nochmals vorbeikommen werde. An diesem Tag hätten L. _____ und ihr Mitarbeiter M. _____ den Beschwerdeführer B. _____ getroffen, der ihnen erklärt habe, mit Punkt 4 der Vereinbarung, der den Rückzug der Einsprache behandelte, nicht einverstanden zu sein. Es sei L. _____ klar gewesen, dass Punkt 4 anders hätte lauten müssen, da damals ja die Einsprache bereits abgewiesen worden war und gar nicht mehr hätte zurückgezogen werden können. Vielmehr hätte festgehalten werden müssen, dass die Sache nicht an das Kantonsgericht weitergezogen werde. Sie habe vorgeschlagen, den Satz entsprechend zu ändern und hätte B. _____ gefragt, ob er und seine Frau dann die Sache nicht weiterziehen würden, was er bejaht habe. Als sie dann später die Beschwerdeführer aufgesucht hätte, hätten diese erklärt, auf eine schriftliche Vereinbarung verzichten zu wollen. Daraufhin hätte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern eine schriftliche Bestätigung über die Vereinbarung zukommen lassen. Nach einer Woche, am 22. März 2014, hätten diese reagiert und mitgeteilt, sie hätten nie eine Vereinbarung hinsichtlich des Verzichts auf eine Beschwerde gegen den Entscheid des Oberamtmannes vom 19. Februar 2014 unterschrieben und sie seien zutiefst entrüstet, dass versucht worden sei, mit dem Bestätigungsschreiben Tatsachen zu schaffen, die es nie gegeben habe. Aufgrund dieser Ereignisse ist die Beschwerdegegnerin der Auffassung, dass die Beschwerdeführer zugesagt hätten, gegen Erfüllung der von ihnen geforderten Punkte die Angelegenheit nicht weiterziehen zu wollen. Trotzdem hätten sie eine Beschwerde eingereicht. Damit seien sie wortbrüchig geworden und hätten missbräuchlich gehandelt. Es sei ein Vertrag zustande gekommen und ein Vertragspartner könne nicht wegen einem späteren - oder verschwiegenen - Gesinnungswandel einfach Teile aus einem Vertrag brechen und diese nicht mehr gegen sich gelten lassen. Mentalreservierungen seien unbeachtlich. Der Vertragsschliessende habe sich gegenüber dasjenige gelten zu lassen, zu dem er zugesagt

habe. Wenn trotz gegenteiliger Zusage eine Beschwerde eingereicht werde, liege ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vor. b) Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass es zu Verhandlungen gekommen sei. Von einem Verzicht auf die Einsprache und erst recht von einem Verzicht an den Weiterzug an das Kantonsgericht sei jedoch nicht die Rede gewesen. L. _____ sei sofort informiert und gebeten worden, dies zu korrigieren. Die Beschwerdegegnerin hätte versucht, eine Klausel in die Vereinbarung hineinzuschmuggeln, die vorher nicht so besprochen worden sei, weshalb das Dokument auch nicht unterzeichnet worden sei. Es sei die Beschwerdegegnerin, welche sich rechtsmissbräuchlich verhalte. c) Mit ihren Schlussbemerkungen vom 27. Februar 2015 hält die Beschwerdegegnerin an ihrem Standpunkt fest. Die Beschwerdeführer hätten erklärt, die Einsprache zurückzuziehen. Da im März 2014 die Baubewilligung schon erteilt worden war, konnte diese Zusage nur bedeuten, dass nicht Beschwerde geführt werde. Ein anderer Sinn könne der Erklärung der Beschwerdeführer nicht beigemessen werden. Entgegen deren Behauptung sei sie selbst ihren Zusagen nachgekommen, habe die versprochene Sichtwand bei Baubeginn erstellt und die bestehende Hecke entfernt; das Pflanzen der neuen Hecke werde erfolgen, sobald die Umgebungsarbeiten ausgeführt würden. Die Beschwerdeführer müssten sich die Frage gefallen lassen, weshalb denn Kantonsgericht KG Seite 5 von 15 überhaupt Verhandlungen geführt worden seien und weshalb es zu einer Vereinbarung gekommen sei, wenn nicht im Hinblick der Vermeidung eines Beschwerdeverfahrens. Die Baubewilligung sei erteilt und die Einsprache abgewiesen worden. Es habe deshalb für die Baubewilligungsempfängerin überhaupt keinen Grund bestanden, gegenüber den Beschwerdeführern Konzessionen einzugehen, es sei denn gegen die Zusage, dass die Baubewilligung nicht angefochten werde. Auch treffe es nicht zu, dass die Parteien die Gültigkeit der Vereinbarung von der Unterzeichnung eines schriftlichen Dokumentes abhängig gemacht hätten. Wie in solchen Fällen üblich, sei es der Zweck eines Schriftstücks, das Vereinbarte zu dokumentieren. d) Der in Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr und bedeutet, dass die Behörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. In dieser Ausgestaltung bindet das Prinzip von Treu und Glauben nicht nur den Staat, sondern auch die Privaten sowie die Gemeinwesen untereinander. Als Verbot widersprüchlichen Verhaltens und als Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 5 Abs. 3 BV) verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben sowohl den staatlichen Behörden wie auch den Privaten, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Beziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten (WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, 2012, Bd. I, N. 1964 f.). Demnach gilt der Grundsatz von Treu und Glauben auch für Nachbarn, die sich aufgrund eines Baubewilligungsverfahrens gegenüberstehen. e) Nach Lehre und Rechtsprechung kann während der Rechtsmittelfrist gültig auf ein Rechtsmittel verzichtet werden, wenn dies frei und unbeeinflusst und in voller Sachkenntnis erfolgt. Dabei handelt es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung der verzichtenden Person (Urteil BGer 2C_277/2013 vom 7. Mai 2013 E. 1.4; BGE 140 V 82 E. 4.2). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass es nach der Abweisung der Einsprache und nach der Erteilung der Baubewilligung beziehungsweise während der Rechtsmittelfrist zwischen den Beschwerdeführern und den Beschwerdegegnerin zu Gesprächen gekommen war. Eine schriftliche Einigung kam jedoch nicht zustande. Zwar kann ein Vertrag grundsätzlich auch mündlich oder sogar nur schon durch konkludentes Verhalten abgeschlossen werden (vgl.

Art. 11 Abs. 1 OR). Wie auch immer, es besteht keine Klarheit, was die Parteien tatsächlich miteinander vereinbart hatten. Über diese Frage braucht kein Beweis geführt zu werden, denn selbst die Beschwerdegegnerin behauptet nicht, dass die beiden Beschwerdeführer zu irgendeinem Zeitpunkt gemeinsam ausdrücklich erklärt hätten, auf das Einreichen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu verzichten. Im Gegenteil, nach Erhalt des schriftlichen, von der Beschwerdegegnerin aufgesetzten Vertragstextes wollten sie diesem noch jemandem zeigen und in der Folge weigerten sie sich, den Text zu unterschreiben. Es mag zwar zutreffen, dass die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer davon abhalten wollte, Beschwerde einzureichen. An einem solchen Vorgehen ist grundsätzlich nichts auszusetzen. Allerdings kam, wie schon gesagt, zwischen den Parteien keine Einigung zustande. Bei dieser Sachlage kann nicht davon ausgegangen werden, die Beschwerdeführer hätten schlüssig auf das Einreichen einer Beschwerde verzichtet. Damit ist dem Antrag der Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei wegen Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben abzuweisen, nicht zu folgen.

E. 5

a) Am 11. Februar 2014 beziehungsweise am 13. Januar 2015 genehmigte der Gemeinderat von F._____ die Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Jedoch steht die Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (vgl. Art. 86 ff. RPBG) noch aus. Kantonsgericht KG Seite 6 von 15 b) Bauvorhaben sind grundsätzlich nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (vgl. etwa Art. 176 RPBG); mögliche künftige Änderungen des Rechts haben auf die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens keinen Einfluss. Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) regelt das Instrument der Planungszone. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Diesbezüglich sieht Art. 91 RPBG vor, dass von der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften an bis zu ihrer Genehmigung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion auf Grundstücken, die in den Plan einbezogen sind, für beabsichtigte Projekte keine Bewilligung erteilt werden darf (Abs. 1). Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des BRPA Bauten und Anlagen bewilligen, die dem aufgelegten Plan entsprechen (Abs. 2). Nach Art. 92 RPBG kann die Gemeinde oder die Direktion mit einem Zwischenentscheid ein Detailbebauungsverfahren aussetzen, wenn der Plan in Vorbereitung stehende Planungsmassnahmen zu beeinträchtigen droht (Abs. 1 Satz 1). Die Baubewilligungsbehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde mit einem Zwischenentscheid ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn Bauten oder Anlagen in Bauzone oder in Quartieren errichtet werden sollen, für die die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt (Abs. 2). Die Unterbrechung des Verfahrens darf nicht länger als zwei Jahre dauern (Abs. 3 Satz 1). Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert oder nicht beeinträchtigt wird. Unzulässig ist dagegen die positive Vorwirkung, das heisst die Anwendung des künftigen, noch nicht in Kraft gesetzten Rechts unter Nichtanwendung des geltenden Rechts; sie wird durch das Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) und den Grundsatz der Rechtssicherheit in aller Regel ausgeschlossen. Die Planungszone hat

demnach zur Folge, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Das geltende Recht kann jedoch vorsehen, dass Vorhaben bewilligt werden, wenn sie sowohl dem bestehenden als auch dem künftigen Recht entsprechen (BGE 136 I 142 E. 3.2 S. 145; WIEDERKEHR/RICHLI, Rz. 876 ff.). c) Das BRPA stimmte einer Vorwirkung der Pläne gemäss Art. 91 Abs. 2 RPBG einzig deshalb nicht zu, weil das Amt für Energie und jenes für Mobilität (nachfolgend: MobA) das Baugesuch ungünstig beurteilt haben. aa. Das MobA gab am 6. Dezember 2013 ein ungünstiges Gutachten ab, weil es sich um ein Projekt in einer sensiblen Umgebung mit einem nennenswerten Einfluss auf die Mobilität handle. Im betroffenen Sektor befänden sich mehrere Schulen, Wohnquartiere, Geschäfte, usw., was einen bedeutenden Fussgängerverkehr erzeuge. Im Dossier fehle ein Dokument (Expertise oder technischer Bericht), in welchem die Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (motorisierter und Langsamverkehr) auf den umliegenden Verkehrsnetzen analysiert werde beziehungsweise in welchem die allenfalls nötigen Sicherheitsmassnahmen aufgeführt seien. Bei besonders komplexen Projekten sei dem Baubewilligungsgesuch ein Zusatzbericht mit technischem Charakter beizulegen. Kantonsgericht KG Seite 7 von 15 In seiner Vernehmlassung vom 2. April 2015 führte das MobA zusätzlich aus, dass eine solche Expertise, die bis anhin nicht erstellt worden sei, unabdingbar sei. Der Zugang über die I. _____, welche heute realisiert ist, erscheine, unter Vorbehalt der Ergebnisse der Expertise, die beste Lösung. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens sei aufgrund des Projekts jedoch klein. Es müssten die Sichtweiten gemäss der Norm VSS SN 640 273a "Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" bei der Einmündung des Zugangs auf die Gemeindestrasse nachgewiesen und nötigenfalls Massnahmen getroffen werden, um die Bestimmungen betreffend die Nachbargrundstücke zur Strasse einzuhalten (Art. 93 ff. des Strassengesetzes vom 15. Dezember 1967 [StrG; SGF 741.1]). bb. Das Amt für Energie hat sein ursprünglich negatives Gutachten am 31. Januar 2014 abgeändert und steht dem Bauvorhaben nunmehr positiv (mit Bedingung) gegenüber. Demnach ist sein Bericht für die ablehnende Haltung des BRPA nicht mehr von Belang, umso weniger als dieses in seiner Vernehmlassung vom 12. Mai 2014 das negative Gutachten des Amts für Energie mit keinem Wort erwähnte. cc. In der Stellungnahme vom 12. Mai 2014 an das Gericht legt das BRPA dar, dass das Bauprojekt gemäss dem noch nicht genehmigten neuen Planungs- und Baureglement vorgelegt worden sei. Es habe das Projekt einzig nach diesem Reglement begutachtet und festgestellt, dass es den neuen Bestimmungen entspreche. Indes könne es aufgrund der ungünstigen Beurteilung durch das MobA einer Vorwirkung der Pläne nach Art. 91 Abs. 2 RPBG nicht zustimmen; die entsprechenden Voraussetzungen seien nicht gegeben. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nach dem noch geltenden Reglement zu beurteilen sei, wäre es nicht zonenkonform. So könne die Attikawohnung nicht die gesamte Länge der Fassade beanspruchen und werde die maximale Ausnutzungsziffer von 0.65 mit 0.76 sowie die zulässige Geschossflächenzahl von 0.87 mit einem Wert von 1.06 überschritten. Demnach sei die Baute zu gross und könne nicht bewilligt werden. In seinem ungünstigen Gutachten vom 15. Januar 2014 habe es die Auffassung vertreten, dass das Grundstück grundsätzlich als erschlossen bezeichnet werden könne. Da jedoch das MobA in seinem Bericht vom 6. Dezember 2013 festgehalten habe, dass sich das Projekt in einer sensiblen Umgebung (Schulen, usw.) befinde und dass ein Zusatzdokument, in welchem die Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmer analysiert werde, fehle, hätten weder das BRPA noch das MobA abschliessend klären können, ob das Grundstück tatsächlich nach Art. 22 Abs. 2

lit. b RPG vollumfänglich erschlossen sei. Diese nicht erfolgte Beurteilung erlaube aber noch nicht den Rückschluss, dass die strittige Parzelle nicht erschlossen sei. Erst bei Vorliegen eines technischen Berichts könnte definitiv darüber befunden werden. Aufgrund dieser Erwägungen sei die Beschwerde gutzuheissen. d) aa. Die Beschwerdeführer werfen dem Oberamtmann eine Verletzung von Art. 91 RPBG vor. Die angefochtene Baubewilligung sei nach dem neuen Plan erteilt worden, der noch nicht in Kraft sei. Zudem seien die Voraussetzungen für die Vorwirkung der Pläne nicht erfüllt. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Vorwirkung der Pläne zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen dienen solle; es wäre tatsächlich kein Nachteil entstanden, hätte die Vorinstanz mit der Bewilligung zugewartet. Auch bestehe weder eine ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde noch des BRPA. Schliesslich gebe es keine hinreichende Zufahrt, weil die Sicherheit der Automobilisten und der übrigen Benutzer, insbesondere der Fussgänger, nicht garantiert sei. bb. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin entstehen jedem Bauwilligen Nachteile, wenn er ein Projekt nicht umsetzen kann allein wegen des Umstands, dass sich die Verfahren um die Genehmigung von Gemeindeplänen über mehrere Jahre hinziehen können. Er hätte nicht nur die Kosten für das zu überbauende Grundstück zu tragen, sondern es würden ihm auch die mit der Überbauung verbundenen Nutzen finanzieller Art entgehen. Solche Verzögerungen seien schädlich, weil sie die berechtigten finanziellen Interessen des Bauwilligen berührten. Seit Jahrzehnten habe sich eine Praxis gebildet, dass Bauprojekte, welche den künftig anwendbaren Bestimmungen entsprechen, bewilligt und mithin zur Ausführung freigegeben würden. Ausnahmen kämen höchstens dann in Betracht, wenn die anwendbaren künftigen Bestimmungen Gegenstand von Auseinandersetzungen bildeten, was vorliegend nicht der Fall sei. Das BRPA verhalte sich willkürlich, denn das Gutachten des MobA stehe mit der Frage Vorwirkung der Pläne in keinem Zusammenhang. Zudem hätte das BRPA aufgrund seines Fachwissens mit Leichtigkeit erkennen sollen, dass die Auffassung im Gutachten des MobA unzutreffend sei, namentlich wenn dort davon die Rede sei, beim Bauvorhaben handle es sich um ein besonders komplexes Projekt. Das BRPA handle nicht in einem rechtsfreien Raum und könne nicht einfach die Zustimmung beziehungsweise die Nichtzustimmung von seinem Belieben abhängig machen. Vielmehr habe es den Bürger rechtsgleich zu behandeln und seine eigene Praxis zu beachten. Es könne die Vorwirkung nur verweigern, wenn hierzu triftige Gründe vorlägen und solche seien nicht erkennbar. Im Übrigen läge mittlerweile ein Gutachten der N. _____ AG vom 18. März 2014 und mithin der gewünschte technische Bericht vor. Es erstaune, dass sich das BRPA die in diesen Dokumenten enthaltenen Erkenntnisse in seine Überlegungen nicht einbeziehe. cc. Im Rahmen der Gegenbemerkungen vom 6. November 2014 bringen die Beschwerdeführer vor, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin nach der aktuellen Praxis des BRPA die Genehmigung für die Vorwirkung bei hängigen Planungsverfahren nicht mehr erteilt würde. Diese Praxis stütze sich auf die RPG-Revision vom 1. Mai 2014. Infolge des Einzonierungsmoratoriums (Art. 38a RPB) sei innerhalb des BRPA der Entscheid gefällt worden, dass generell (grundsätzlich ausnahmslos) die Zustimmung zur Vorwirkung nicht mehr erteilt werde, damit eben das Planungsverfahren durch vorzeitige Baubewilligungen nicht präjudiziell werde. Wenn die Beschwerdegegnerin davon ausgehe, dass ein regelrechter Anspruch auf Erteilung der Vorwirkung bestehe, stimme dies nicht, gerade das Gegenteil sei der Fall. Auch seien Verzögerungen, die sich im Verfahren um die Genehmigung von Gemeindeplänen ergeben, kein Grund, um die Vorwirkung zu gestatten. Ansonsten müsste jedem Bauprojekt die Vorwirkung gewährt

werden. Im Übrigen entstünden bei jedem Bauvorhaben Verzögerungen. e) Grundsätzlich haben die zuständigen Behörden eine Zustimmung nach Art. 91 Abs. 2 RPBG nur mit Zurückhaltung zu erteilen. Bei der Erteilung der Bewilligung muss sichergestellt sein, dass die Bauten die Planvorhaben nicht gefährden und dass diese genehmigt werden. Sind diese Voraussetzungen aber gegeben, ist die Genehmigung zu erteilen (vgl. RAMUZ, Quelques questions sensibles liées à l'application du droit fribourgeois sur l'aménagement du territoire et les constructions, in FZR 2012, S. 97 ff., 119 ff., 129). Dabei haben sich die Behörden von den in Art.

E. 8

Zusammenfassend ergibt sich, dass der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden ist. Die Realisierung der strittigen Baute wird weder zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führen, zumal mit keiner grossen Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist, noch die Sichtweiten bei der Einmündung des Dienstbarkeitswegs in die I. _____ in irgendeiner Weise beeinträchtigen. Der Dienstbarkeitsweg erschliesst zwei Liegenschaften mit am Schluss insgesamt 14 Wohnungen. Der Weg wird ausgebaut, mit einem Bankett versehen, so dass für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, namentlich für die Schulkinder, keine weitere Gefährdung geschaffen werden wird. In einer Sackgasse herrscht ohnehin nicht viel Verkehr. Damit ist die Beschwerde als unbe- gründet abzuweisen.

E. 9

Die Beschwerdeführer sind unterliegende Partei und werden damit kostenpflichtig (Art. 131 Abs. 1, Art. 137 Abs. 1 VRG). Die Gerichtsgebühr wird auf 2'000 Franken festgesetzt (Art. 1 und 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwal- tungsjustiz [TarifVj; SGF 150.12]) und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Rechtsanwältin Joller geschuldete Parteientschädigung wird auf 7'045.90 Franken festgesetzt (Honorar: 6'322.70 Franken; Auslagen: 201.30 Franken; MwSt.: 521.90 Franken). Die Beschwerdeführer haben als unterliegende Partei keinen Anspruch auf eine Parteientschädi- gung. Die Beschwerdeführer haften für die Gerichtskosten und für die Parteientschädigung solidarisch (Art. 132 Abs. 2, Art. 141 Abs.1 VRG). Kantonsgericht KG Seite 15 von 15 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Entscheide des Oberamtmannes des Sensebezirks vom 19. und 26. Februar 2014 wer- den bestätigt. II. Die dem Staat Freiburg geschuldeten Gerichtskosten von 2'000 Franken werden den Be- schwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, Rechtsanwältin Joller eine Parteientschädigung von 7'045.90 Franken (inkl. MwSt.) zu bezahlen. IV. Die Beschwerdeführer haften für die Gerichtskosten und die Parteientschädigung solidarisch. V. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht, Lausanne, eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Parteikosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entschei- des angefochten wird (Art. 148 VRG).
Freiburg, 25. Juni 2015/jha Präsident Gerichtsschreiber-Praktikant