

# FR\_GERICHTE 602 2015 53 vom 17. Oktober 2016

FR Kantonsgericht, 2016-10-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2015\\_53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2015_53)

FR: FR\_GERICHTE 602 2015 53 du 17 octobre 2016

IT: FR\_GERICHTE 602 2015 53 del 17 ottobre 2016

## Regeste

Entscheid des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

## Erwägungen

### E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 88 Abs. 3 RPBG in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Bei den Beschwerdeführern handelt es sich um Eigentümer von Grundstücken, welche an den DBP-Perimeter angrenzen; sie sind damit zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 76 VRG), wobei darauf verzichtet werden kann, die Eigentumsverhältnisse bzw. die Legitimation jedes einzelnen Beschwerdeführers detaillierter zu prüfen. Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG). Auch wurde der Kostenvorschuss von CHF 5'000.- rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher (vorbehaltlich der nachfolgenden Erwägungen) einzutreten.

### E. 2

a) Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). b) Hinsichtlich der Rüge der Unangemessenheit ist folgendes auszuführen: Nach Art. 78 Abs. 2 VRG kann die Unangemessenheit vor dem Kantonsgericht nur gerügt werden, wenn a) die Angelegenheit das Gebiet der öffentlichen Abgaben oder der Sozialversicherungen betrifft, b) die Angelegenheit der Beschwerde an eine zur Überprüfung dieser Rüge befugte Bundesbehörde unterliegt oder c) ein Gesetz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) ist für Verfügungen und Nutzungspläne, welche sich auf das RPG stützen, eine volle Überprüfung durch wenigstens eine Rechtsmittelinstanz zu gewährleisten. Im Rahmen der Ermessenskontrolle hat die Kantonsgericht KG Seite 4 von 13 Rechtsmittelinstanz zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Sie hat dabei allerdings im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale An- gelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (BGE 127 II 238 E. 3b/aa; 119 Ia 321 E. 5a; 114 Ia 245 E. 2b; 135 II 286 E. 5.2). Im Rechtsmittelverfahren ist den Planungsträgern somit nach der Rechtsprechung immer der durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu

gewährleisten. Ein Planungsentscheid ist daher zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (BGE 127 II 238 E. 3b/aa; Urteil BGer 1P.97/2006 vom 20. April 2006 E. 3.2). Entsprechend hat auch die RUBD im angefochtenen Entscheid ausdrücklich festgehalten, dass es ihr als erste kantonale Beschwerdeinstanz in Sachen Planungswesen obliegt zu prüfen, ob die von der Gemeinde festgehaltene Lösung angemessen ist, wobei sie jedoch die Gemeindeautonomie zu wahren hat. Sie hat denn auch tatsächlich eine entsprechende volle Überprüfung (unter Wahrung der Gemeindeautonomie) vorgenommen und insbesondere auch untersucht, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt wurde und ob die Gemeinde eine pflichtgemässe Beurteilung der Gesamtheit der betroffenen Interessen vorgenommen hat (vgl. auch BGE 127 II 238 E. 3b). Das Kantonsgericht kann und muss demnach vorliegend die Rüge der Unangemessenheit nicht mehr prüfen (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG und Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG e contrario, wobei die letztere Bestimmung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf Eingliederungsgebote, bei denen es sich um Ästhetikvorschriften handelt, ohnehin nicht anwendbar ist; siehe BGE 125 II 10 E. 3b/aa mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde somit rügen, dass das Planungsermessen nicht zweckmässig ausgeübt wurde bzw. dass der angefochtene Entscheid nicht angemessen sei, kann mithin auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

### **E. 3**

a) In der Sache begründen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde im Wesentlichen damit, dass die in Art. 8 Abs. 8 lit. b BPR für den DBP "Ochsenried" massgebenden Rahmenbedingungen nicht erfüllt seien. Insbesondere werde die optimale Eingliederung in die Umgebung nicht sichergestellt. Auch werde mit dem DBP keine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung gefunden; somit werde das in Art. 64 RPBG genannte Ziel verfehlt. Namentlich sehe der DBP "Ochsenried" drei längsstehende, parallele, von Osten nach Westen ausgerichtete Gebäudegruppen von 46.4 bis 57.4 m Länge mit gleichartigen Reiheneinfamilienhäusern vor. Die obersten Stockwerke zeigten von Norden nach Süden. Die Vorinstanz habe einzig die Überbauung an sich beurteilt und damit verkannt, dass Art. 8 BPR eine architektonische Einbindung der Bauten in die bestehende Wohnstruktur verlange. Dies werde mit dem vorliegenden DBP nicht erreicht. Vielmehr werde nördlich und südlich mit massiven Baukörpern ein Riegel geschoben, welcher die bestehenden Einfamilienhäuser völlig erdrücke. In Anbetracht der Höhe und Masse des Gesamtvolumens änderten daran auch die anders ausgerichteten Baukörper des obersten Stockwerks nichts daran, dass sich die Anwohner einer rund 170 m langen, fast durchgehenden Wand gegenübergestellt sähen. Im Gegenteil werde damit die Massigkeit des Baukörpers noch verstärkt. Anhand des von den Beschwerdeführern erstellten Schwarzplans zeige sich, dass die Überbauung "Ochsenried" einen Fremdkörper darstelle und sich überhaupt nicht in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedere. Der Charakter der Überbauung entspreche nicht einer Wohnzone schwacher Dichte. Entgegen der Auffassung der RUBD entstehe durch die simple Versetzung der Anreihung der Wohneinheiten keine architektonisch ansprechende Siedlungsstruktur, wie dies Art. 64 RPBG

Kantonsgericht KG Seite 5 von 13 verlange. Auch führten die drei kleinen Flächen in den Zwischenräumen der drei Gebäudereihen nicht zu einer Auflockerung der Überbauung. Im Gegenteil seien diese in der Querrichtung innerhalb der geplanten Baureihen angeordnet

und zudem intern nicht einmal durch den quartierinter- nen Weg verbunden. Damit könne – entgegen der Ansicht der RUBD – von einer Auflockerung keine Rede sein. Auch habe die RUBD im angefochtenen Entscheid zu Unrecht ausgeführt, dass die Frage der Abtrennung der bestehenden Wohngebiete unter Bezugnahme auf Art. 16 DBP erst im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu prüfen sei. Vielmehr seien doch nach bundesgericht- licher Rechtsprechung planerische Entscheidungen im Gestaltungsplan selber und nicht erst im künftigen Baubewilligungsverfahren zu treffen. Es brauche nicht weiter erläutert zu werden, dass die optimale Eingliederung in die Umgebung und der Anschluss an die bestehenden Einfamilien- hauszonen in erster Linie mit der Grösse, Lage und Anordnung der Baukuben sicherzustellen sei; dies werde mit dem Gebäuderiegel von jeweils 170 m Länge und einer Höhe von 9 bzw. 10 m, welcher einzig durch zwei Öffnungen von rund 3 m in Längsrichtung durchbrochen ist, nicht er- reicht. b) Nach Art. 62 RPBG regeln Detailbebauungspläne die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde mit dem Ziel, die im Zonennutzungsplan und im dazugehörigen Reglement vorge- sehene ortsplanerische Grundordnung zu ergänzen oder zu verfeinern, wobei es Art. 65 Abs. 2 RPBG unter bestimmten Voraussetzungen auch erlaubt, von der Regelbauweise abzuweichen. Ein DBP dient laut Art. 64 RPBG insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschlies- sung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuord- nen. Nach Art. 63 Abs. 1 RPBG legt die Gemeinde, unter Vorbehalt allfälliger geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen, im Zonennutzungsplan in objektiver und zusammenhängender Weise Perimeter fest, in denen ein DBP erstellt werden muss, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Im Reglement zum Zonennutzungsplan legt sie die Ziele und Grundsätze für die Erstellung des DBP fest. Für die Erstellung oder die Änderung eines DBP sind (neben den ein- schlägigen Vorgaben des RPBG) laut Art. 8 Abs. 5 BPR die Rahmenbedingungen von dessen Abs. 8 massgebend. Als Grundlage für den DBP ist ein qualitätsvolles Bebauungs- und Erschlies- sungskonzept zu erarbeiten. Betreffend den DBP "Ochsenried" hält Art. 8 Abs. 8 lit. b BPR zudem folgende spezifischen Rahmenbedingungen fest: "Sicherstellung einer optimalen Eingliederung der Neuüberbauung in die Umgebung; Sicherstellung einer rationellen Erschliessung; bestehende Quellfassungen sind im Überbauungskonzept zu berücksichtigen; Sicherstellen einer öffentlichen Fusswegverbindung Kreuzmattstrasse – Ochsenried; bestehende Kanalisationsleitungen und Wasserleitungen sind zu berücksichtigen – Verlegungen müssen von den Grundeigentümern übernommen werden." c) Das kantonale Recht stellt den Gemeinden mit dem DBP als Sondernutzungsplan ein besonderes Planungsinstrument zur Verfügung, das ihnen eine bessere Gesamtlösung ermögli- chen soll, als dies mit den allgemeinen kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften möglich wäre. Beim DBP handelt es sich daher um ein Instrument des kantonalen Rechts, das auch dessen Grenzen umschreibt. Soweit jedoch im DBP spezielle Vorschriften bzw. Ergänzungen oder Verfei- nerungen zu den Bauvorschriften vorgesehen sind, handelt es sich um kommunales Recht. Die kantonalen Vorschriften lassen den Gemeinden im Bereich des Bau- und Planungsrechts und da- mit auch bei Fragen der Eingliederung bzw. Einordnung und der Ästhetik einen grossen Beurtei- lungsspielraum offen (vgl. hierzu Urteil BGer 1C\_2/2009 vom 19. Juni 2009 E. 3.3 und 3.4; 1P.615/1994 vom 10. Mai 1995 E. 1c). Zwar ist die RUBD wie erwähnt grundsätzlich (auch) zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit

Kantonsgericht KG Seite 6 von 13 eines kommunalen Entscheides prüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheides geht, hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde nicht mehr vertretbar ist (siehe Urteil BGer 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005 E. 3.2; 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2 und 1C\_414/2010 vom 23. Dezember 2010 E. 2.3.2; WALKER SPÄH, Ermessensspielraum bei Gestaltungsfragen und Rechtsweggarantie, PBG 2009 11). Das Kantonsgericht hat – wie ebenfalls bereits erwähnt – eine (noch) eingeschränktere Kognition, da doch in der Beschwerde an das Kantonsgericht nur noch Rechtsverletzungen (einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens) und unrichtige Tatsachenfeststellungen geltend gemacht werden können und die Rüge der Unangemessenheit ausgeschlossen ist. Die Frage der Eingliederung ist demnach in casu mit der entsprechenden Zurückhaltung zu prüfen. d) Vorliegend wurde im erläuternden Bericht zum DBP, welcher gemäss Art. 2 Abs. 5 des Reglements zum DBP Bestandteil dieses DBP bildet, insbesondere dargelegt, dass die Gebäudegruppen parallel zum Gelände angeordnet wurden, um dem Gefälle des natürlich gewachsenen Geländes Rechnung zu tragen. Die Gebäude wurden zueinander versetzt in drei Reihen angeordnet; dadurch entstehen gemäss dem Bericht differenzierte Aussenräume. Quartierinterne Wege und Plätze wechseln sich ab und lassen ein Netz für den Langsamverkehr in Längs- sowie Querrichtung entstehen. Jede Gebäudegruppe muss jeweils in den obersten Geschossen mindestens drei Nord-Süd-Durchlässe aufweisen. Sämtliche entsprechenden Durchlässe müssen mindestens

## **E. 5**

m breit sein. Die Gesamtbreite der mindestens drei Nord-Süd-Durchlässe muss bei jeder Gebäudegruppe mindestens 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen (vgl. Art. 7 des Reglements zum DBP). Im erläuternden Bericht wird hierzu weiter ausgeführt, dass durch diese definierten Zwischenräume im Bereich des Obergeschosses die einzelnen Gebäuderiegel in ihrer Volumetrie aufgelockert werden. Zudem garantieren sie eine bessere Sonneneinstrahlung auf die Quartierstrassen und Plätze. Die Wohneinheiten beinhalten ein Untergeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss. Für die obersten Stockwerke ist eine verbindliche Gebäudeausrichtung Nord-Süd festgelegt; auch dies dient gemäss den Ausführungen der Gemeinde dazu, der Topographie und dem nach Norden liegenden Hang Rechnung zu tragen. Um diese Gebäudeausrichtung zu erlangen, dürfen die obersten Stockwerke nicht vollflächig bebaut werden (vgl. Art. 12 des Reglements zum DBP). Mit dem DBP soll gemäss dem erläuternden Bericht mittels einer einheitlichen Bebauung der Zusammenschluss zwischen den bestehenden Einfamilienhauszonen erreicht werden. Gleichzeitig wird eine Verdichtung der Bauten angestrebt, die zum jetzigen Zeitpunkt in den schon bebauten Zonen noch nicht besteht. Vor diesem Hintergrund erachtete die Gemeinde eine optimale Eingliederung der Neuüberbauung in die Umgebung als sichergestellt. Die RUBD hat hierzu im angefochtenen Entscheid zu Recht ausgeführt, dass die geplante Überbauung zweckmässig erscheint und gut in die Umgebung eingegliedert ist und dass die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 8 lit. b BPR in casu erfüllt sind. Die Beschwerdeführer bringen nichts vor, was die gemeindliche Einschätzung als ermessensmissbräuchlich oder rechtswidrig erscheinen lasse, und entsprechende Verletzungen ergeben sich auch in keiner Weise aus dem Schwarzplan. Insbesondere ist vorliegend nicht ersichtlich, dass alle umliegenden Häuser zueinander identisch bzw.

anders als im DBP vorgesehen ausgerichtet wären und sich deshalb die von den Beschwerdeführern gewünschte Ausrichtung zwingend aufdrängen würde. Vielmehr sind namentlich einzelne kleine Häuserreihen erkennbar, die jeweils aneinander ausgerichtet sind, und an die sich die im DBP vorgesehene Überbauung harmonisch anlehnt. Der DBP tritt durch die

Kantonsgericht KG Seite 7 von 13 Gliederung der neun Baufelder und gerade durch die Zwischenräume im Obergeschoss in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, und ermöglicht gleichzeitig die erwünschte Verdichtung. In der Umgebung besteht keine einheitliche Körnigkeit, und es ist nicht ersichtlich, dass mit dem DBP die Massstäblichkeit in der Umgebung gesprengt würde. Durch die Zwischenräume und die nord-südliche Ausrichtung der obersten Geschosse wird der Fussabdruck beim DBP optisch verkleinert, zumal gemäss dem illustrativen Vorprojekt die Gebäude aus der Ferne an einzelne kleinere Bauten erinnern. Insgesamt erscheint damit ein gelungener Übergang zur Umgebung und eine optimale Eingliederung gewährleistet, und es ist in keiner Weise dargetan oder ersichtlich, dass der entsprechende gemeindliche Schluss sachlich nicht vertretbar wäre. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die von Art. 8 Abs. 8 lit. b BPR geforderte optimale Eingliederung nicht so verstanden werden kann, dass es nur eine richtige Lösung geben würde, da doch dann überhaupt kein Planungsermessen bestehen würde. So hat auch die RUBD zu Recht ausgeführt, dass sie selbst dann, wenn sich die von den Beschwerdeführern vorgebrachte Ausrichtung der gesamten Gebäude von Norden nach Süden allenfalls als ebenso zweckmässig erweisen würde – was die RUBD angesichts des Gefälles bezweifelte –, aufgrund der Gemeindeautonomie die Lösung der Gemeinde zu schützen hat. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer hinsichtlich der Eingliederung bzw. der Gestaltung sind demnach abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. 4. a) Weiter rügen die Beschwerdeführer auch die Fassadenhöhe: Namentlich tragen sie diesbezüglich vor, dass der angefochtene Entscheid zu Unrecht eine allgemeine Gebäudehöhe von 9 m erlaube und zudem zusätzlich – unabhängig von der Überschreitung einer bestimmten Neigung – einen talseitigen Zuschlag von 1 m gewähre. Ihrer Ansicht nach hätte die Frage der Höhe im Rahmen der Beurteilung einer optimalen Eingliederung in die Umgebung und der harmonischen Gestaltung geprüft werden müssen. Insbesondere gehe der Verweis der RUBD auf Attikageschosse fehl, da von einem solchen nur bei einem kleinen von der Fassade zurückversetzten Aufbau auf einem Dach gesprochen werde, was hier nicht der Fall sei. Unter Berücksichtigung der Grösse der Baukörper und deren Massigkeit sei nur eine Bauhöhe von 7 m zulässig. b) Mit einem Sondernutzungsplan und damit auch mit dem vorliegenden DBP wird – wie auch etwa beim Gestaltungsplan im Kanton Zürich oder Luzern – eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt und zu diesem Zweck eine Spezialbauordnung aufgestellt (vgl. HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl. 1999, S. 78; BGE 135 II 209 E. 5.2; Urteil BGer 1C\_416/2007 vom 3. Oktober 2008 E. 3.1.1). Zu diesem Zweck sieht Art. 65 Abs. 2 RPBG vor, dass der DBP – sofern dadurch keine überwiegenden Interessen Dritter verletzt werden – von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen kann, und zwar in Bezug auf die Verteilung der Nutzungsdichte, den Standort, die Masse der Bauten und ihre architektonische Erscheinung und die Anzahl der Parkplätze. Die Anforderungen und das Ausmass der Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden nicht näher umschrieben. Gleichwohl dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte

Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (vgl. Urteil BGer 1C\_416/2007 vom 3. Oktober 2008 E. 3.3; BGE 135 II 209 E. 5.2). Es ist mithin nachfolgend zu prüfen, wie sich die Grundordnung zur hier zugelassenen Bebauungsordnung des DBP verhält. c) Betreffend die Fassadenhöhe (Gebäudehöhe) gilt folgende Grundordnung: Art. 33 BPR sieht in der Wohnzone schwacher Dichte für Flachdachbauten ohne Attika bzw. traufseitig eine Fassadenhöhe von maximal 7 m vor. Als giebelseitige Fassadenhöhe bzw. als Gesamthöhe – so-

Kantonsgericht KG Seite 8 von 13 mit auch für Flachdachbauten mit Attika – sind maximal 9 m erlaubt (vgl. auch Art. 42 Abs. 2 BPR, wonach für Attikageschosse die Gesamthöhe und die giebelseitige Fassadenhöhe einzuhalten sind). Abweichend hiervon sieht Art. 7 Abs. 2 des Reglements zum DBP in casu vor, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse die maximale Gebäudehöhe (Gesamthöhe) von 9 m auch für Flachdachbauten gilt. Damit wird die für Flachdachbauten ohne Attika zugelassene maximale Höhe von 7 m um 2 m überschritten, und die Bebauungsordnung des DBP lässt konkret dieselbe Höhe zu, wie dies für Giebelbauten oder für Flachdachbauten mit Attikageschoss erlaubt wäre. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch – neben der Topographie – insbesondere auch die im DBP vorgesehene spezifische Ausgestaltung der obersten Geschosse: Für diese Stockwerke wurde wie erwähnt in Art. 12 des Reglements zum DBP eine verbindliche Gebäudeausrichtung Nord-Süd festgelegt, um der Topographie und dem nach Norden liegenden Hang Rechnung zu tragen (Abs. 1). Um diese Gebäudeausrichtung zu erlangen, dürfen die obersten Stockwerke nicht vollflächig bebaut werden (Abs. 2); vielmehr muss jede Gebäudegruppe jeweils in den obersten Geschossen mindestens drei Nord-Süd-Durchlässe aufweisen, wobei jeder dieser Durchlässe mindestens 5 m breit sein und die Gesamtbreite dieser mindestens drei Durchlässe mindestens 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen muss (Art. 7 Abs. 3 des Reglements zum DBP). Der Begriff des Attikageschosses wird insbesondere in Anhang 1 Ziff. 6.4 der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SGF 710.7) bestimmt. Demnach sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, wobei das Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein muss. Art. 79 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR; SGF 710.11) legt dieses Mass der Zurückversetzung auf 2.50 m fest. Art. 42 Abs. 1 BPR bestimmt hierzu weiter, dass (über die Mindestanforderungen von Anhang 1 Ziff. 6.4 IVHB hinausgehend) auf zwei zusätzlichen Fassadenseiten ein Rücksprung von mindestens 1.50 m verlangt wird. Zwar handelt es sich bei der hier zu beurteilenden Ausgestaltung der obersten Geschosse nicht (bzw. nicht zwingend) um Attikageschosse im Sinne des Gesetzes. Jedoch nähert sich durch die vorerwähnte Regelung – namentlich, da die obersten Geschosse nicht vollflächig ausgebaut werden dürfen und aufgrund der mindestens drei Durchlässe, die ebenfalls eine Art Rückversetzung darstellen und überdies gar eine Breite von jeweils mindestens 5 m aufweisen müssen – die Ausgestaltung der obersten Geschosse einem Attikageschoss durchaus an. Da es sich zudem um eine nach Norden abfallende Hanglage handelt, ergibt sich zusätzlich auch noch eine gewisse topographische "Rückversetzung". Die entsprechende Abweichung von der Regelbauweise hinsichtlich der Fassadenhöhe erweist sich demnach als durchaus begründet und nachvollziehbar, und es ist – auch mit Blick auf die gewünschte raumplanerische Verdichtung und die nachfolgenden Ausführungen zum Schattentwurf – nicht ersichtlich, dass dadurch in casu überwiegende Interessen Dritter

verletzt würden. Auch wird die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung durch diese Abweichung nicht ihres Sinngehalts entleert, zumal Art. 10 Abs. 1 BPR ausdrücklich vorsieht, dass in der Wohnzone schwacher Dichte Überbauungsarten wie Reihenhäuser, Terrassen- und Teppichsiedlungen im Rahmen von DBP zugelassen werden können. Ferner bestimmt Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum DPB, dass bei Bauten am Hang talseitig ein Zuschlag von 1 m bei der traufseitigen Fassadenhöhe gestattet ist, und verweist diesbezüglich auf Art. 34 BPR. Diese Bestimmung besagt, dass bei Bauten am Hang talseitig ein entsprechender Zuschlag gestattet ist, und definiert als Hang eine Neigung des gewachsenen Bodens, die an einer Seitenfassade oder in der Diagonale gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens

## **E. 10**

% beträgt. Mit Art. 7 Abs. 1 des Reglements zum DBP wurde demnach dieser Zuschlag zu Kantonsgericht KG Seite 9 von 13 Recht in das Baubewilligungsverfahren verwiesen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser Zuschlag – entsprechend dem Vorbringen der Beschwerdeführer – bereits im Rahmen des DBP- Verfahrens für jedes Baufeld genau festgelegt werden bzw. generell ausgeschlossen werden müsste, zumal Art. 16 des Reglements zum DBP vorsieht, dass nebst der Ausrichtung der Gebäude auch das Gesamtbild der Überbauung harmonisch zu gestalten und die volumetrische Einbindung der Überbauung im Einklang mit der Gestaltung der Aussenräume vorzusehen ist. Präzisierend zum angefochtenen Entscheid ist jedoch festzuhalten, dass der Zuschlag (bereits aufgrund des Wortlauts von Art. 7 Abs. 1 Satz 3 des Reglements zum DBP) nur gewährt werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 34 BPR im Einzelfall (d.h. für jedes einzelne Baufeld bzw. jede einzelne Baute) erfüllt sind, was bei gegebener Zeit anhand der konkreten Bauprojekte geprüft werden muss (vgl. auch die Ausführungen der Gemeinde im erläuternden Bericht, wonach abgesehen von der maximalen Gebäudehöhe von 9 m [sic!] der DBP in allen Punkten der Ortsplanung der Gemeinde Schmitten entspreche und keine weiteren Abweichungen beinhalte). d) Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass die RUBD zu Unrecht die Frage des Schattenwurfs nicht geprüft, sondern auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen habe. Die von den Beschwerdeführern eingereichten Schattenwürfe zeigten, dass ihre Gebäude an den Stichdaten vom 8. Februar und 3. November durch die geplante Überbauung mehr als zwei Stunden zusätzlich beschattet würden. Die Gärten lägen nahezu den ganzen Tag im Schatten. In casu seien keine öffentlichen Interessen ersichtlich, welche ein Absehen von der "Zweistundenregel" – wonach grundsätzlich von einer zulässigen Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft von höchstens zwei Stunden an einem mittleren Wintertag ausgegangen werde – rechtfertige. Vorliegend besteht keine ausdrückliche gesetzliche Regelung betreffend den zulässigen Schattenwurf auf benachbarte Gebäude. Nach der Rechtsprechung und Lehre wird demnach der nachbarliche Schutz ausschliesslich durch die primären Baubeschränkungsnormen sichergestellt; die Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind. Für die Anwendung allgemeiner Immissionsschutzbestimmungen bleibt folglich kein Raum (siehe FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl. 2011, S. 654; BEZ 1990 Nr. 28). Auch aus Art. 71 Abs. 1 RPBR, nach dem in den Wohnhäusern die Wohnzimmer und Zimmer genügend besonnt sein müssen, kann entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer die Anwendung der erwähnten "Zweistundenregel"

nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist der Schattenwurf von Gebäuden, die den Zonenvorschriften entsprechen, von den Anwohnern grundsätzlich hinzunehmen; so beziehen sich auch namentlich das von den Beschwerdeführern erwähnte Urteil BGer 1C\_364/2009 vom 13. April 2010 sowie BGE 100 Ia 334 auf Hochhäuser, und insbesondere auch im Kanton Zürich greifen spezifische Regelungen, wonach die Nachbarschaft nicht durch Schattenwurf wesentlich beeinträchtigt werden darf, ausnahmslos auf den Spezialfall der Hochhäuser (siehe FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl. 2011, S. 654, mit Hinweisen; Urteil VGer ZH VB.2005.00321 vom 19. August 2005). Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss rügen wollen, dass der Schattenwurf wegen der Abweichung von der Regelbauweise intensiver sei und deshalb ihren Interessen widerspreche, ist darauf hinzuweisen, dass sich in den Schattenwürfen für einen mittleren Wintertag nur eine leichte und sehr punktuelle zusätzliche Beschattung der Gebäude durch den DBP zeigt. Zudem wäre eine gewisse zusätzliche Beschattung – welche jedoch aus den Schattenwürfen nicht ersichtlich ist – auch bei einer Überbauung nach der Regelbauweise zu erwarten, und auch auf eine allfällige zusätzliche Beschattung der Gärten ist nach dem Vorgesagten in casu nicht relevant. Die Beschwerdeführer können mithin aus der Rüge betreffend den Schattenwurf nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 13 5. a) Hinsichtlich der Parkfelder rügen die Beschwerdeführer insbesondere, dass die in der VSS-Norm vorgesehenen Reduktionsfaktoren für die erforderliche Anzahl Parkfelder zu Unrecht nicht berücksichtigt worden seien. Vorliegend hätten namentlich die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und das behördliche Leitbild Schmitzen 2012, welches betone, dass der öffentliche Verkehr aktiv gefördert werden solle, zu einer Reduzierung der erlaubten 113 Parkfelder führen müssen. Auch sei erforderlich, dass bei der Einreichung des ersten Baubewilligungsgesuches der Nachweis der Einhaltung und Zuteilung der Parkplätze für die gesamte Überbauung – oder allenfalls für jede Gebäudereihe – im Voraus sichergestellt werde. b) Das Amt für Mobilität hat mit Stellungnahme vom 29. Juli 2014 insbesondere ausgeführt, dass die Anzahl der erforderlichen Parkfelder für Personenwagen anhand der VSS-Norm SN 640 281 Ausgabe 2013 zu berechnen sei. Nach dieser Fassung (ebenso wie bereits nach der entsprechenden Vorgängerfassung) sei ein Parkfeld pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder ein Parkfeld pro Wohnung zuzüglich 10 % Besucherparkplätze erforderlich. Entsprechend seien die im Erläuterungsbericht nachgewiesenen maximal 113 Parkfelder für die gemäss dem illustrativen Vorprojekt vorgesehene Bruttogeschossfläche ausreichend. Diese Einschätzung des Amtes für Mobilität stellt ein Fachgutachten dar, welches als Beweismittel der freien richterlichen Prüfung unterliegt. In Fachfragen darf der Richter allerdings nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen und muss allfällige Abweichungen begründen. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist. Bestehen Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens und werden dennoch keine ergänzenden Abklärungen vorgenommen, kann sich dies als rechtswidrig erweisen (BGE 132 II 257 E. 4.4). Indes gelingt es vorliegend den Beschwerdeführern mit ihrer Kritik nicht, relevante Zweifel an der Einschätzung des Amtes für Mobilität zu wecken, zumal nach der Regelbauweise aufgrund von Art. 40 BPR gar eine noch höhere Anzahl von Parkplätzen erforderlich wäre (nach Art. 65 Abs. 2 lit. c RPBG ist es möglich, in einem DBP hinsichtlich der Anzahl Parkplätze Abweichungen von der Regelbauweise vorzusehen). Überdies sind die Gemeinden – soweit sie nicht gemäss Art. 24 RPBR über ein Parkplatzkonzept verfügen –

nicht verpflichtet, neben der minimalen Anzahl Parkplätze auch eine entsprechende maximale Anzahl vorzusehen (vgl. hierzu Urteil KG FR 602 2015 29 vom 4. Januar 2016 E. 3). Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, dass hinsichtlich der Parkplätze die rationelle Erschliessung nicht sichergestellt wäre; dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Art. 20 des Reglements zum DBP eine sinnvolle Koordination bzw. Etappierung gewährleistet. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer sind demnach abzuweisen. 6. a) Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass mit dem DBP eine rationelle Erschliessung und eine öffentliche Fusswegverbindung Kreuzmattweg-Ochsenried – entgegen den Vorgaben von Art. 8 BPR – nicht sichergestellt sei. Im angefochtenen Entscheid würden die Ausgestaltung der Erschliessung, die definitive Strassenführung und die internen Erschliessungen in das Baubewilligungsverfahren gewiesen, obwohl es sich dabei um planerische Entscheide handle. Das DBP-Verfahren müsse abschliessend klären, wie die Erschliessung erfolge. Insbesondere sei vorliegend auch nicht berücksichtigt worden, dass die Erschliessung die Langsamverkehrsachse vom Bahnhof bis zur Ochsenriedstrasse überschneide und damit eine gefährliche Situation schaffe. Dieser Konflikt müsse im Rahmen des DBP-Verfahrens gelöst werden. Ferner sehe das Reglement zum DBP vor, die an der Bagerstrasse angrenzende Fläche der Kreuzmattstrasse (Teil der Parzelle Art. 1241 der Gemeinde Schmitten) für die Erschliessung mitzubenutzen. Jedoch sei aus ihrer Sicht ein zusätzlicher Ausbau der Bagerstrasse für die Zufahrt zum Quartier nicht erforderlich; vielmehr diene diese Lösung einzig dazu, im DBP-Perimeter Erschliessungsfläche zu sparen. Es bestehe demnach keine besondere Situation, welche eine Abweichung von der gesetzlichen Ordnung

Kantonsgericht KG Seite 11 von 13 rechtfertige. Auch zeigten die eingereichten Schlepplinien auf, dass eine Verbreiterung in der Tempo-30-Zone im Bereich der Abzweigung Bagerstrasse – Kreuzmattstrasse nicht notwendig sei. Sie stelle lediglich eine zusätzliche Gefahrenquelle dar, indem durch ein Rechtsausholen für ein Linksabbiegen unnötigerweise eine gefährliche Situation geschaffen werde. Die Erschliessung sei deshalb nicht zweckmässig. Zudem argumentieren die Beschwerdeführer, dass die Fussgängererschliessung innerhalb des Quartiers sinnvoller und zweckmässiger wäre. Der direkte Weg der Fussgänger und Velofahrer vom Bahnhof bzw. vom Dorfzentrum führe von der Abzweigung Bagerstrasse – Kreuzmattstrasse quer durch das Quartier "Ochsenried". Es sei deshalb zweckmässiger, wenn die Linienführung diesen natürlichen Fluss einhalte. Auch hätten sie verlangt, dass beim Bau des Fusswegs eine gestalterisch ansprechende Lösung gewählt wird. In Anbetracht des Höhenunterschiedes zwischen den Grundstücken der Beschwerdeführer und jenem im DBP-Perimeter müsse dies im Rahmen des DBP-Verfahrens entschieden werden und könne nicht in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. b) Vorerst sind die Beschwerdeführer hinsichtlich der gerügten Zweckmässigkeit der Erschliessung nochmals daran zu erinnern, dass die Kognition vorliegend beschränkt ist und die Unangemessenheit vor dem Kantonsgericht nicht (mehr) gerügt werden kann. Soweit mithin auf die Rügen betreffend die Erschliessung überhaupt eingetreten werden kann, ist festzuhalten, dass der DBP nach Art. 8 Abs. 8 lit. b BPR insbesondere eine rationelle Erschliessung sicherstellen muss, sowie eine öffentliche Fusswegverbindung Kreuzmattstrasse – Ochsenried. Weitergehend ist es jedoch – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – mangels entsprechender gesetzlicher Grundlage nicht zwingend, dass die gesamte Erschliessung bzw. gar Anlagen, die nicht mehr zur Feinerschliessung gehören, bereits im DBP festgelegt werden (vgl. insbesondere FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. Aufl. 2011, S.

152, wonach Strassen, Wege und Leitungen, welche ab den Feinerschliessungsanlagen in die einzelnen Grundstücke hineinführen, d.h. namentlich Hausanschlüsse und Hauszufahrten, nicht mehr zur Feinerschliessung gehören; siehe ferner FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. Aufl. 2011, S. 579 f., wonach zu den Erschliessungsanforderungen [grundsätzlich] nur die Erreichbarkeit für Fussgänger gehört, nicht aber weitere Fusswege, welche sich nicht auf das für die Zugänglichkeit erforderliche Minimum beschränken). Auch steht die in Art. 9 Abs. 1 des Reglements zum DBP vorgesehene Mitbenutzung der an die Bagerstrasse angrenzende Fläche der Kreuzmattstrasse (Teil der Parzelle Art. 1241), welche der Gemeinde Schmitten gehört, einer rationellen Erschliessung nicht entgegen. Das Amt für Mobilität hat in seiner Stellungnahme vom 29. Juli 2014 hierzu weiter ausgeführt, dass die im DBP vorgesehene Aufweitung des Ein- und Ausfahrtbereiches zur Bagerstrasse lediglich die Anfahrbarekeit des Quartiers mit Lastkraftwagen nach der VSS-Norm SN 640 271a geometrisch sicherstelle. Eine derartige punktuelle Massnahme sei mit einer Tempo-30-Zone vereinbar. Darauf kann in casu abgestellt werden, da doch aufgrund der Beschwerde nicht ersichtlich ist, was diese von der Gemeinde vorgesehene Erschliessung, welche durch die zuständige Fachbehörde gestützt wird, als ermessensmissbräuchlich oder rechtswidrig erscheinen liesse. Betreffend den Fussweg kann schliesslich auch auf die treffenden Ausführungen der RUBD im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. 7. a) Schliesslich rügen die Beschwerdeführer die Ausführungen der RUBD, wonach die drei für Kinderspielplätze vorgesehenen Flächen nicht unzweckmässig seien und es sich dabei (lediglich) um mögliche Standorte handle, die im Baugesuch näher zu konkretisieren und zu überprüfen seien. Hiermit missachte die RUBD die Planungspflicht; eine harmonische und architektonisch gute Lösung könne nur sichergestellt werden, wenn bereits im Rahmen des DBP die Baufelder

Kantonsgericht KG Seite 12 von 13 und die Freiflächen mit den vorzusehenden Fusswegverbindungen festgelegt würden. Auch übersehe die RUBD, dass die Baufelder im DBP verbindlich festgelegt würden und folglich andere Standorte für Spiel- und Erholungsplätze gar nicht mehr zur Verfügung stünden. Zudem weise der DBP auch über eine ungenügende Grünfläche auf, was eine Verletzung von Art. 63 RPBR darstelle. b) Nach Art. 63 Abs. 1 RPBR muss jedes Mehrfamilienhaus über Spiel- oder Erholungsplätze verfügen, die wenigstens 20 % der Gesamtfläche der Wohnungen aufweisen. Diese Plätze müssen nach Art. 63 Abs. 2 RPBR abseits des Motorfahrzeugverkehrs liegen und genügend besonnt sein. Vorliegend handelt es sich – wie die RUBD im angefochtenen Entscheid zu Recht ausführte – um zusammengebaute Einzelwohnhäuser und mithin um ein Einfamilienhausquartier. Für die Anwendung von Art. 63 Abs. 1 bzw. 2 RPBR bleibt demnach kein Raum. Art. 63 Abs. 3 RPBR sieht weiter vor, dass der Gemeinderat (auch) in Einfamilienhausquartieren gemeinsame Spiel- oder Erholungsplätze verlangen kann. Indes findet sich namentlich im BPR keine entsprechende Regelung. Jedoch bestimmt Art. 13 Abs. 5 des Reglements zum DBP, dass einer oder mehrere den Normen entsprechende Kinderspielplätze vorgesehen werden müssen. Bei diesen im DBP-Grundriss eingezeichneten Spielplätzen handelt es sich gemäss der erwähnten Bestimmung lediglich um mögliche Standorte; die minimal vorzusehende Fläche beträgt nach Art.

### **E. 13**

Abs. 5 des Reglements zum DBP 350 m<sup>2</sup>. Im DBP-Grundriss sind denn auch die (minimalen) Spielplatz- und Grünflächen (Bepflanzung mit mittelstämmigen Bäumen)

sowie die Garten- und Terrassenperimeter ausgewiesen. Den erläuternden Bestimmungen zum DBP ist hinsichtlich der Grün- bzw. Freiflächen insbesondere weiter zu entnehmen, dass im Zentrum der Siedlung ein Platz vorgesehen ist, welcher seine Funktion als soziales Zentrum der Siedlung wahrnehmen soll. Aus dem DBP-Grundriss ergibt sich, dass unter anderem auch dieser Platz als möglicher Standort für einen Spielplatz in Frage kommt. Gemäss dem Einspracheentscheid prägen die öffentlichen Begehungszonen den Quartiercharakter. Weiter wird gemäss den Erläuterungen der Aussenraum der einzelnen Einheiten gegenüber der Quartierstrasse mit einem gedeckten Sitzplatz abgeschlossen, dessen Wände mit einem zu begründenden Drahtgeflecht versehen werden. Jede Wohneinheit verfügt damit über eigene Spiel- und Erholungsflächen im eigenen Garten. Die vorgesehenen Spielplatzflächen sind genügend und es ist nicht erkennbar, inwiefern die Gemeinde diesbezüglich das ihr zustehende Ermessen missbraucht oder rechtswidrig gehandelt hätte. Auch erweist sich der Detaillierungsgrad der Planung im Rahmen eines DBP-Verfahrens als genügend; es erscheint durchaus sinnvoll, die Spielplätze im konkreten Baubewilligungsverfahren abschliessend zu regeln und damit beispielsweise auch erst in diesem Rahmen zu bestimmen, ob bzw. inwiefern vor den einzelnen Wohneinheiten Spielplätze gebaut werden, oder eine andere Nutzung der Grünfläche vorzusehen. Die Rügen sind demnach abzuweisen. 8. a) Die Beschwerdeführer beantragen ferner die Durchführung eines Augenscheins. b) Nach Art. 46 Abs. 1 lit. d VRG kann die Behörde einen Augenschein anordnen. Der Entscheid 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 Erhellung 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 vorliegenden Verfahrensakten genügend ersichtlich, weshalb sich die Fragen, wel-

Kantonsgericht KG Seite 13 von 13 che die hier zu beurteilende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantwortet werden lassen. Demnach kann das Kantonsgericht auf dessen Durchführung verzichten (zur antizipierten Beweiswürdigung siehe Urteil BGer 6B\_82/2015 vom 26. März 2015 E. 1.1 mit Hinweisen). 9. Im Ergebnis ist folglich die Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann, und der angefochtene Entscheid der RUBD vom 28. Mai 2015 ist zu bestätigen.

Präzisierend zum angefochtenen Entscheid ist indes festzuhalten, dass der talseitige Zuschlag nach Art. 7 Abs. 1 Satz 3 des Reglements zum DBP nur gewährt werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 34 BPR im Einzelfall (d.h. für jedes einzelne Baufeld bzw. jede einzelne Baute) erfüllt sind, was bei gegebener Zeit anhand der konkreten Bauprojekte geprüft werden muss. 10. a) Die Kosten, die auf CHF 5'000.- festgelegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdeführern solidarisch aufzuerlegen (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). b) Es besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 und 139 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. II. Die Gerichtskosten von CHF 5'000.- werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung

Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Partei-entschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entscheiden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 17. Oktober 2016/dgr Präsident  
Gerichtsschreiberin-Praktikantin

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