

FR_GERICHTE 602 2022 199 vom 24. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_199

FR: FR_GERICHTE 602 2022 199 du 24 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 199 del 24 marzo 2023

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] i.V.m. Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Der Beschwerdeführer ist als Einsprecher und unmittelbarer Nachbar der bewilligten Bauvorhaben zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG; Art. 141 Abs. 4 RPBG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG) und der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 2

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). Die Unangemessenheit kann im hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG gerügt werden.

E. 3

März 2021, ob das Bauvorhaben über genügend Parkplätze verfügt. Betreffend die rechtlichen Grundlagen, namentlich zur Bestimmung des Richtwerts nach Ziff. 9.1 der VSS-Norm SN 640 281, kann auf E. 4 dieses Urteils verwiesen werden. Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass der Parkplatzbedarf für die beiden Parzellen Art. ccc und ggg gemeinsam zu bestimmen sei. Nach umfassender Würdigung gelangt sie zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben genügend Parkplätze ausweise. Der Beschwerdeführer erhebt zahlreiche Rügen gegen die vorinstanzliche Beurteilung, auf die nachfolgend im Einzelnen einzugehen ist.

E. 4

Der Beschwerdeführer rügt das Vorgehen der Vorinstanz, den Parkplatzbedarf gesamthaft, d.h. für beide Bauvorhaben und Grundstücke gemeinsam, und ohne Bindung an deren früheren Entscheid zu bestimmen.

E. 4.1

Nach Ansicht des Beschwerdeführers habe die Vorinstanz mit Entscheid vom 30. April 2018 den Parkplatzbedarf für die Umnutzung des Hotels J. _____ auf der Parzelle Art. ggg verbindlich auf 31 Parkfelder beziffert. Er ist der Auffassung, dieser Entscheid sei in Rechtskraft erwachsen, sodass betreffend Überbauung der Parzelle Art. ccc nur noch der durch dieses Bauvorhaben gene- rierte zusätzliche Parkplatzbedarf zu ermitteln sei. Dies entspreche im Übrigen auch der Auffassung des Kantonsgerichts in seinem Urteil vom 3. März 2021. Indem die Vorinstanz den damals ausge- wiesenen Parkplatzbedarf von (mindestens) 31 Parkplätzen im Ergebnis reduziere, verhalte sie sich treuwidrig. Überhaupt erscheine einzigartig, dass der Parkplatzbedarf eines späteren Bauvorhabens mit einem früheren Bauvorhaben kombiniert geprüft werde. Käme es zu einer Handänderung, wäre Kantonsgericht KG Seite 5 von 15 nicht sichergestellt, dass der Parkplatzbedarf des einen Grundstücks weiterhin beim anderen Grund- stück gestillt werden kann; entsprechend sehe Art. 131 RPBG für die Übertragung der Ausnutzung auch vor, dass dieselbe einer Anmerkung im Grundbuch bedürfe.

E. 4.2

Gestützt auf die Prozessgeschichte kann keine Rede davon sein, dass der Parkplatzbedarf allein für die Parzelle Art. ggg verbindlich auf mindestens 31 Parkfelder zu beziffern wäre.

E. 4.2.1

Dem Entscheid der Vorinstanz vom 30. April 2018 kommt keine Bindungswirkung mit Bezug auf den Parkplatzbedarf der Parzelle Art. ggg zu. Die Vorinstanz stellte darin lediglich fest, dass bei einem angenommenen Parkplatzbedarf für die Nutzung der Parzelle Art. ggg von – je nach Berech- nungsweise – 31 bis 41 Parkplätzen gemäss Gutachten des MobA auf jeden Fall genügend Park- plätze vorhanden seien, wenn man berücksichtige, dass auf beiden Parzellen der Beschwerdegeg- nerin derzeit 42 Parkplätze vorhanden seien. Weiter hielt die Vorinstanz im genannten Entscheid explizit fest, dass eine gesamtheitliche Lösung betreffend Parkplatzbedarf der Parzellen Art. ccc und ggg vorgelegt werden müsse, sobald ein Bauprojekt für das Grundstück Art. ccc aufgelegt werde (vgl. E. 2b des Entscheids vom 30. April 2018). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann aus dem Gesagten gerade nicht geschlos- sen werden, dass der Parkplatzbedarf allein für das Grundstück Art. ggg abschliessend auf mindes- tens 31 beziffert wurde. Vielmehr trifft das Gegenteil zu: Die Vorinstanz versicherte sich vor der Bewilligungserteilung, dass selbst unter Annahme des höchstmöglichen Richtwerts mehr Parkplätze ausgewiesen sind, als allein für die Nutzung auf dem Grundstück Art. ggg maximal notwendig sein würden. Gleichzeitig hielt sie aufgrund des in Aussicht gestellten Bauvorhabens auf der Nachbar- parzelle – die sich ebenfalls im Eigentum der Beschwerdegegnerin befindet und dem gleichen Detailbebauungsplan untersteht – fest, dass sie den Parkplatzbedarf für beide Parzellen gesamthaft bestimmen werde. Daraus folgt unweigerlich, dass der für das Grundstück Art. ggg erwähnte Park- platzbedarf eben gerade nicht verbindlich bestimmt wurde, sondern eine gesamthafte Beurteilung des Parkplatzbedarfs vorbehalten blieb.

E. 4.2.2

Sodann kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch das Urteil des Kantons- gerichts vom 3. März 2021 nicht dahingehend verstanden werden, dass der im Rahmen des früheren Baubewilligungsverfahrens angegebene Parkplatzbedarf von mindestens 31 Parkplätzen verbind- lich wäre: Das Kantonsgericht hat die damalige Beschwerde gutgeheissen, weil die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 26. Juni 2020 ohne nähere

Begründung von einem Parkplatzbedarf von 47 Parkplätzen ausging und sich damit – entgegen ihrer früheren Entscheidung vom 30. April 2018, in dem sie festhielt, der Parkplatzbedarf sei bei Vorliegen eines Baubewilligungsgesuchs betreffend Parzelle Art. ccc gesamthaft zu beurteilen – mit der vom Beschwerdeführer bereits im Rahmen seiner Einsprache vom 10. November 2017 aufgeworfenen Parkplatzproblematik nicht hinreichend auseinandersetzte. Die zwischen den Parteien im damaligen Verfahren vordergründig diskutierte Frage betreffend Ermittlung der Richtwerte nach Ziff. 9.1 der VSS-Norm SN 640 281 hat das Kantonsgericht dahingehend beantwortet, dass zwischen der nach der Bruttogeschossfläche und der Anzahl Wohneinheiten ermittelten Zahl jeweils auf den höheren Wert abzustellen ist. Da es sich dabei aber lediglich um einen Richtwert handelt, von dem namentlich gestützt auf Ziff. 9.4 der VSS-Norm unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse abgewichen werden kann, die Vorinstanz diesbezüglich jedoch keine Feststellungen getroffen hatte, wies das Kantonsgericht die Angelegenheit an diese zurück.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 15 Somit hat auch das Kantonsgericht den Parkplatzbedarf für das Grundstück Art. ggg nicht verbindlich auf mindestens 31 Parkplätze festgesetzt. Im Gegenteil folgt aus dem Urteil vom 3. März 2021, dass die Vorinstanz den Parkplatzbedarf noch einmal umfassend zu prüfen hatte.

E. 4.3

Weiter verfährt auch der Einwand nicht, die gesamthafte Bestimmung des Parkplatzbedarfs für die Nutzung auf beiden Parzellen sei unzulässig.

E. 4.3.1

Unbestrittenermassen beabsichtigt die Beschwerdeführerin, die auf der Parzelle Art. ccc ausgewiesenen Parkplätze ebenfalls für die bereits bewilligte Wohn- und Gewerbenutzung auf der unmittelbar angrenzenden Parzelle Art. ggg zur Verfügung zu stellen. So befindet sich bereits heute der Grossteil der Parkplätze beider Parzellen auf dem Grundstück Art. ccc. Sodann ist die Beschwerdegegnerin Eigentümerin beider Parzellen; konkrete Veräusserungsabsichten werden vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Seine Befürchtung, es könnte zufolge Handänderung dazu kommen, dass das eine Grundstück seinen Parkplatzbedarf nicht mehr beim anderen Grundstück stillen kann, ist damit rein hypothetischer Natur. Ohnehin könnte ein Grundeigentümer mit einer Parzellierung und späterem Verkauf eines neu geschaffenen Grundstücks, auf dem sich die Gesamt- oder Mehrheit der für ein bewilligtes Bauvorhaben erforderlichen Parkplätze befinden, im Ergebnis die gleiche Situation schaffen, wie sie vorliegend vom Beschwerdeführer befürchtet wird. Ebenfalls denkbar wäre, dass ein Grundeigentümer Parkplätze, die er im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ausweisen musste, später Dritten zur Verfügung stellt, die mit der bewilligten Nutzung in keinem Zusammenhang stehen. Somit wäre auch bei isolierter Beurteilung des Parkplatzbedarfs pro Grundstück nicht weitergehend sichergestellt, dass die ausgewiesenen Parkplätze auch tatsächlich für die bewilligte Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält, wäre solchen Missbräuchen im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens zu begegnen. Dem ist hinzuzufügen, dass Baubewilligungen sachbezogen sind, d.h. grundsätzlich bei Handänderung auch für die Rechtsnachfolger gelten (vgl. dazu Urteil BGer 1P.519/2004 vom 4. März 2005 E. 4 mit Hinweisen).

E. 4.3.2

Sodann kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht gesagt werden, es sei einzigartig, den Parkplatzbedarf eines Bauvorhabens kombiniert mit einem anderen – gegebene – falls auch früheren – Bauvorhaben zu beurteilen. Eine solche Konstellation kann sich namentlich etwa dann ergeben, wenn eine Bauherrin auf mehreren Parzellen Reihenfamilienhäuser errichtet, die von einer gemeinsamen Einstellhalle profitieren, welche ihrerseits auf einem separaten Grundstück errichtet werden soll. Weder aus Art. 62 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR; SGF 710.11) noch aus dem kraft Verweis in Art. 10 des Detailbebauungsplans "I. _____" anwendbaren Art. 68 PBR folgt, dass die pro Gebäude (vgl. Art. 62 Abs. 1 RPBR) erforderlichen Parkplätze zwingend auf demselben Grundstück auszuweisen bzw. zu errichten wären, auf dem das Gebäude selbst geplant ist.

E. 4.3.3

Soweit der Beschwerdeführer auf Art. 131 RPBG und die darin vorgesehene Ausnutzungsübertragung verweist, ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser vorliegend zur Anwendung gelangen soll. Ziel dieser Bestimmung ist es, eine bessere Ausnutzung des Baulandes zu ermöglichen, ohne die in der jeweiligen Nutzungszone insgesamt zulässige Baudichte zu erhöhen (vgl. Urteil KG FR 602 2022 108 vom 12. Oktober 2022 E. 3). Zur Frage, ob die für ein Bauvorhaben erforderlichen Parkplätze auf derselben Parzelle auszuweisen sind, auf der die zu bewilligende Nutzung erfolgen soll, kann dieser Norm nichts entnommen werden.

E. 4.3.4

Sinn und Zweck der kantonalen bzw. kommunalen Bestimmungen zu den Parkfeldern ist es sicherzustellen, dass der durch die konkret beabsichtigte Nutzung eines Vorhabens voraussichtlich

Kantonsgericht KG Seite 7 von 15 generierte Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten gedeckt wird. Diesem Anliegen ist die Vorinstanz mit der vorgenommenen einheitlichen Beurteilung nachgekommen. Ob sie dabei zu Unrecht zum Schluss gekommen ist, dass mit dem Bauvorhaben auf der Parzelle Art. ccc gesamthaft eine genügende Anzahl Parkplätze für die Nutzung auf beiden Grundstücken ausgewiesen wurden, ist Prüfgegenstand der nachfolgenden Erwägungen.

E. 4.4

Entgegen der Kritik des Beschwerdeführers ist das Vorgehen der Vorinstanz, den Parkplatzbedarf gesamthaft, d.h. für beide Bauvorhaben und Grundstücke gemeinsam, sowie ohne Bindung an den Entscheid vom 30. April 2018 zu bestimmen, somit nicht zu beanstanden.

E. 5

Streitig ist sodann der konkrete Parkplatzbedarf. Der Beschwerdeführer ist (weiterhin) der Ansicht, dass das Bauvorhaben eine ungenügende Anzahl Parkfelder ausweise.

E. 5.1

Unter Berücksichtigung des kantonsgerichtlichen Rückweisungsentscheids gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass der Bedarf für die Wohnnutzung 47.3 Parkfelder betrage; denjenigen für die gewerbliche Nutzung bezifferte sie mit Verweis auf das Gutachten des MobA vom 18. November 2021 auf 9.5 (E. 3.3 des angefochtenen Entscheids). Sodann

prüfte sie in Nachachtung des Urteils vom 3. März 2021, ob sich vorliegend eine Abweichung vom höheren nach Ziff. 9.1 der VSS- Norm SN 640 281 ermittelten Richtwert rechtfertigt. Die Vorinstanz hielt weiter fest, das MobA als zuständige Fachbehörde habe einer Reduktion der Richtwerte gemäss VSS-Norm zugestimmt. Es habe seiner Beurteilung die zentrale Lage des Bauvorhabens, dessen ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Dienstleistungen zugrunde gelegt. Das Projekt verfüge über die höchstmögliche Erschliessungsgü- teklasse (A) gemäss kantonalem Richtplan. Zudem ermutige das Agglomerationsprogramm die Gemeinden, niedrige Werte für die Bestimmung des notwendigen Parkplatzangebots festzulegen (E. 3.4.3). Mit Verweis auf Ziff. 10.4 der VSS-Norm ging die Vorinstanz davon aus, dass bei der Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse im Sinne von Ziff. 9.4 die Erschliessungssituation ein wichtiges Kriterium darstelle. Es sei daher sachlich geboten, auf den Standorttyp gemäss Tabelle 2 der VSS- Norm SN 640 281 zurückzugreifen (E. 3.4.5.2). Das Bauvorhaben sei unbestrittenermassen dem Standorttyp C zuzuordnen, für den eine Bandbreite des Parkfeldangebots von 50 % bis 80 % der Richtwerte vorgesehen sei (E. 3.4.5.3). Sodann hielt die Vorinstanz fest, dass es sich bei 19 Wohnungen der Parzelle Art. ggg um Studios und bei sechs Wohneinheiten der Parzelle Art. ccc um 2.5-Zimmer-Wohnungen handle, wobei aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der geringen Distanz zu den Universitätsstädten Freiburg und Bern und der zentralen Lage in Düringen mit Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe davon auszugehen sei, dass hauptsächlich Studenten oder ältere Personen, die zu einem grossen Teil über keinen Personenwagen verfügen, diese kleineren Wohnungstypen nutzen würden. So zeige auch der Bericht "Raumbeobachtung – Analyse des Fahrzeugbestands im Kanton Basel-Landschaft" des Amtes für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft vom Februar 2019, dass der Fahrzeugbestand und damit die Parkplatznachfrage stark variiere und dabei hauptsächlich von der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Grösse der Wohneinheiten bzw. der Haushalte abhängen (E. 3.4.5.3 f.). Die Förderung des Langsamverkehrs in den Kantons- und Regionalzentren stehe schliesslich auch mit der kantonalen Raumplanung im Einklang (E. 3.4.5.5).

Kantonsgericht KG Seite 8 von 15 Angesichts aller Umstände erachtete die Vorinstanz eine Reduktion der Richtwerte für die Wohnnutzung auf 70 % als gerechtfertigt, sodass ein Parkierungsangebot von gesamthaft 43 Parkplätzen (33.1 für die Wohnnutzung und 9.5 für die gewerbliche Nutzung) für die Parzellen Art. ccc und Art. ggg ausreichend sei (E. 3.4.5.6).

E. 5.2

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass sich der Parkplatzbedarf für die Wohnnutzung der beiden Grundstücke wie folgt berechne: Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis 100 m² müsse mindestens ein Parkplatz ausgewiesen sein. Betrage die Wohnfläche mehr als 100 m², seien zwei Parkplätze auszuweisen, bei einer Wohnfläche von mehr als 200 m² deren drei usw. Nach seiner Berechnung belaufe sich der Parkplatzbedarf allein für die Wohnnutzung auf 61 Parkfelder. Für die gewerbliche Nutzung betrage der Parkplatzbedarf nicht 9.5, wie die Vorinstanz festhält, sondern 15.05. Sodann moniert der Beschwerdeführer, die Vorinstanz stelle bei der Interpretation des Erfordernisses der "speziellen örtlichen Verhältnisse" gemäss Ziff. 9.4 der VSS-Norm SN 640 281 ausschliesslich auf die Erschliessungssituation ab. Dies erscheine problematisch, da die VSS-Norm nichts Derartiges erwähne. Die Urheber der Norm hätten bei der Redaktion

offensichtlich an Fälle gedacht, wo aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder öffentlich-rechtlicher Vorschriften das Parkplatzangebot nicht erfüllt werden könne, so z.B. aufgrund autofreier Zonen oder wegen Vorgaben des Kulturgüterschutzes. Nach Ansicht des Beschwerdeführers käme die Gewährung einer Abweichung nur bei "Vorliegen objektiver Besonderheiten (z.B. Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens, technische Besonderheiten der Nutzung)" in Frage. Er wirft der Vorinstanz vor, mit ihrer Begründung nicht eine punktuelle Ausnahme, sondern eine allgemeingültige Regel für alle Grundstücke in vergleichbarer Lage zu schaffen. Damit erscheine das vorinstanzliche Vorgehen auch unsachgemäss mit Bezug auf das Planungsverfahren, da es Aufgabe des Planungsträgers sei, Ausnahmen vom Parkplatzbedarf aufgrund der Erschliessungssituation vorzusehen. Schliesslich kritisiert der Beschwerdeführer auch die von der Vorinstanz angewandte Methode zur Reduktion des Richtwerts. So sei es willkürlich, bei der Bestimmung des Parkplatzbedarfs für die Wohnnutzung auf den Standorttyp gemäss Ziff. 10 der VSS-Norm betreffend übrige Nutzung abzustellen, zumal Ziff. 10.4 vorsehe, dass entsprechende Ausnahmeregelungen in den kommunalen planungsrechtlichen Erlassen vorzusehen seien. Ferner habe die Vorinstanz ohne weitere Begründung angenommen, dass das Bauvorhaben dem Standorttyp C zuzuordnen sei. Auch erläutere sie nicht, weshalb sie von einer Reduktion auf 70 % des Richtwerts ausgehe. Die Vorinstanz verletze damit ihre Begründungspflicht, zumal der einem Ermessensentscheid inhärente grössere Spielraum höhere Anforderungen an die Begründungsdichte zur Folge habe.

E. 5.3

Was die Bestimmung des Richtwerts für die Wohnnutzung anbelangt, hat das Kantonsgericht im Rückweisungsentscheid vom 3. März 2021 festgehalten, dass vom jeweils höheren nach Ziff. 9.1 der VSS-Norm ermittelten Wert auszugehen ist (vgl. E. 4.3.2). Bei gesamthaft 43 Wohneinheiten und einer totalen Bruttogeschossfläche von 3385 m² liegt der höhere Wert unter Berücksichtigung des Zuschlags von 10 % für Besucherparkplätze damit bei ungerundet 47.3 Parkplätzen (43 x 1.1), der tiefere bei 37.235 (3385 / 100 x 1.1). Von einem Richtwert von 61 Parkplätzen basierend auf der Wohnnutzung kann daher keine Rede sein.

E. 5.4

Soweit der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz stelle bei der Frage der Zulässigkeit einer Abweichung von den Richtwerten einzig auf die Erschliessungssituation ab, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden: Zwar hat die Vorinstanz die Erschliessungssituation als wichtiges Kriterium ange-

Kantonsgericht KG Seite 9 von 15 führt. Sie verweist im angefochtenen Entscheid jedoch auch auf die Wohnverhältnisse und dabei namentlich auf den Umstand, dass es sich bei 16 der gesamthaft 19 Wohneinheiten der Parzelle Art. ggg um Studios handle und auch für die Parzelle Art. ccc sechs kleinere Wohnungen (2.5-Zimmer) geplant seien. Der vorinstanzliche Schluss, dass der Personenwagenbestand und damit die Parkplatznachfrage massgeblich von der Grösse der Wohneinheiten bzw. der Haushalte einerseits und der Erschliessung an den öffentlichen Verkehr andererseits abhängen, leuchtet ohne Weiteres ein. Er steht entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers auch nicht im Widerspruch zu Ziff. 9.4 der VSS-Norm, die als Abweichungsgründe sowohl spezielle örtliche Verhältnisse als auch spezielle Wohnformen nennt. Weshalb unter diesem Aspekt

etwa Vorschriften des Denkmalschutzes, die Situierung des Bauvorhabens in einer autofreien Zone, die Beschaffenheit des Baugrunds oder die Lage und Form der Parzelle, nicht aber die Erschliessungssituation oder die Grösse der Wohneinheiten (und der daraus abgeleitete mutmassliche Fahrzeugbestand) berücksichtigt werden sollen, vermag der Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar darzulegen und ist auch nicht ersichtlich. Namentlich kann Ziff. 9.4 der VSS-Norm nicht entnommen werden, dass ein Abweichen von den Richtwerten nur dort angebracht ist, wo die Bauherrschaft aus zwingenden Gründen verhindert ist, eine genügende Anzahl Parkplätze zu erstellen.

E. 5.5

Ebenfalls nicht überzeugend ist der Einwand des Beschwerdeführers, das vorinstanzliche Vorgehen kompromittiere das Planungsverfahren bzw. die Zuständigkeit des Planungsträgers, Abweichungen der erforderlichen Anzahl Parkplätze auf dem Planungsweg vorzusehen. Art. 10 des Detailbebauungsplans "I. _____" verweist auf das kommunale Baureglement, dieses in Art. 68 Abs. 1 auf die VSS-Norm SN 640 281 in ihrer Fassung von Dezember 2013. Namentlich den Ziff. 3, 6.4, 7.2, 9.1 und 9.4 kann entnommen werden, dass der nach der VSS-Norm berechnete Parkplatzbedarf Abweichungen unterliegen kann (vgl. auch Urteile BGer 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021 E. 3.7; 1C_234/2020 vom 5. Februar 2021 E. 2.2). Entsprechend hat es bei entsprechendem Verweis auf die VSS-Norm der Planungsträger – vorliegend die Gemeinde – hingenommen, dass der konkrete Parkplatzbedarf erst im Baubewilligungsverfahren ermittelt wird, was im Grundsatz auch der Beschwerdeführer anerkennt. Dies scheint insofern auch zweckmässig, als die Baubewilligungsbehörden den Umständen des Einzelfalls besser gerecht werden können als der Planungsträger. Unbehilflich sind sodann die Hinweise des Beschwerdeführers auf die Praxis zu den Ausnahmebewilligungen, da vorliegend eben gerade keine solche erteilt wurde.

E. 5.6

Sodann ist auch die vorinstanzliche Reduktion des Richtwerts des Parkplatzbedarfs für die Wohnnutzung um 30 % nicht zu beanstanden.

E. 5.6.1

Wie gesehen sieht die VSS-Norm SN 640 281 Abweichungen von den Richtwerten explizit vor. Während für die übliche Nutzung in Ziff. 10 mit den Standorttypen und den damit verbundenen Gabelwerten ein System für die Bestimmung der zulässigen Abweichung vorgegeben wird, schweigt sich die VSS-Norm in Ziff. 9.4 darüber aus, wie eine allfällige Abweichung von den gestützt auf Ziff. 9.1 ermittelten Richtwerten zu bestimmen ist. Entsprechend erscheint es zweckmässig, dass zur Berücksichtigung der – nicht allein, aber ebenfalls massgeblichen (vgl. E. 5.4) – Erschliessungssituation auf die Standorttypen gemäss Ziff. 10 zurückgegriffen wird (vgl. Urteil BGer 1C_234/2020 vom 5. Februar 2021 E. 2.2). Soweit der Beschwerdeführer auf den Wortlaut der Ziff. 9.1 verweist ("unabhängig vom Standort-Typ"), ist dem entgegenzuhalten, dass sich Ziff. 9.1 eben nur mit der Ermittlung der Richtwerte befasst. Dass bei der Prüfung einer allfälligen Abweichung von den Richtwerten die Standorttypen gemäss Ziff. 10 nicht herangezogen werden dürften, folgt aus der Grundregel gerade nicht.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 15 Bei der Wahl des Reduktionsfaktors anhand des Standorttyps (für den Typ C also z.B. 0.5 bis 0.8 bzw. eine Reduktion von 20 bis 50 %; vgl. Tabelle 3 der VSS-Norm SN 640 281) können alsdann weitere Aspekte in die Beurteilung

hineinfließen; namentlich kann durch die Anwendung eines höheren Faktors dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Erschliessungssituation für die Bestimmung des Parkplatzbedarfs der Wohnnutzung nicht allein ausschlaggebend und dass das System der Standorttypen primär auf die gewerbliche Nutzung ausgerichtet ist. Umgekehrt können erschliessungsfremde Gesichtspunkte, die nicht in die Gabelwerte der Standorttypen hineinfließen, wie vorliegend die hohe Anzahl Kleinstwohneinheiten und der damit einhergehende tiefere Fahrzeugbestand, eine weitergehende Reduktion des Parkplatzbedarfs für die Wohnnutzung rechtfertigen. Was den wiederholten Hinweis des Beschwerdeführers auf den letzten Satz von Ziff. 10.4 anbelangt, woraus er ableitet, dass die Ausnahmeregelung im kommunalen Baureglement hätte vorgesehen werden müssen, kann auf das bereits Gesagte verwiesen werden (E. 5.5).

E. 5.6.2

Bezüglich Annahme des Standorttyps C ist dem Beschwerdeführer zwar Recht zu geben, dass die Vorinstanz die Wahl des Standorttyps tatsächlich nicht weiter begründet; sie ging davon aus, dass die Zuordnung des Bauvorhabens zum Standorttyp C unbestritten sei. Ob dem so ist, kann offenbleiben, da die Annahme des Standorttyps C auf jeden Fall gerechtfertigt erscheint: Damit die aus Sicht des Beschwerdeführers vorteilhafteren Standorttypen D oder E – die höhere Gabelwerte und entsprechend tiefere Reduktionsfaktoren vorsehen – angenommen werden könnten, müsste gemäss Tabelle 2 der VSS-Norm SN 640 281 der Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr unter 25 % liegen, d.h. es müsste die letzte Zeile der Tabelle 2 zur Anwendung gelangen. Nach der mittleren Zeile der Tabelle 2 (Anteil Langsamverkehr von 25 bis 50 %) fiel eine Zuordnung zum Standorttyp D nämlich nur in Betracht, wenn die Parzelle nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen wäre, was unbestrittenermassen nicht der Fall ist. Für die grobe Abschätzung des Anteils Langsamverkehr am erzeugten Verkehrsaufkommen verweist Ziff. 10.2 der VSS-Norm auf die Siedlungsstruktur und die Art der Nutzung, z.B. durch Abschätzung des Anteils der Einwohner im Einzugsgebiet, die in fussläufiger Distanz zur Anlage wohnen. Aufgrund der Nutzungsarten (Dancing, Gelateria, Restaurant, Wohnen) und der zentralen Lage der Bauvorhaben in der Kernzone der Gemeinde ist vorliegend davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des erzeugten Verkehrsaufkommens über den Langsamverkehr erfolgt, dieser also mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit über 25 % liegt. Die Vorinstanz hat die Bauvorhaben damit zu Recht dem Standorttyp C zugeordnet, wobei offenbleiben kann, ob sich gar die Annahme eines höheren Standorttyps (mit entsprechend noch höheren Reduktionsfaktoren) gerechtfertigt hätte.

E. 5.6.3

Schliesslich hat die Vorinstanz entgegen den diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers die Reduktion des Richtwerts für die Wohnnutzung auf 70 % auch nicht ohne jegliche Begründung und "ergebnisorientiert" vorgenommen. Sie hat sowohl auf die hervorragende Erschliessungssituation, die zentrale Lage in der Gemeinde als auch auf den Umstand, dass insgesamt 22 der 43 Wohneinheiten Studios oder 2.5-Zimmer-Wohnungen sind, hingewiesen. Zudem hat sie aufgezeigt, dass die Förderung des öffentlichen bzw. Langsamverkehrs in den Kantons- und Regionalzonen mit der Zielsetzung des kantonalen Richtplans im Einklang steht. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen zum Ergebnis gelangt, dass sich – bei einer Bandbreite von 50 bis 80 % – eine Reduktion des nach Ziff. 9.1 der VSS-Norm SN 640 281 ermittelten Richtwerts auf 70 % rechtfertigt,

ist das nicht zu beanstanden.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 15 Damit ist gleichzeitig gesagt, dass die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nachgekommen ist. Dass sich eine Abweichung von den Richtwerten nicht auf das Prozent genau begründen lässt, liegt auf der Hand. Von einem ergebnisorientierten Entscheid kann indes auch deshalb keine Rede sein, weil die Annahme eines tieferen (50-69 %) oder höheren (71-79 %) Werts nichts am Ergebnis geändert hätte. Einzig bei einer Reduktion auf 80 %, wofür der Beschwerdeführer plädiert, würde unter der Annahme, dass sich die übrigen Rechenschritte der Vorinstanz als korrekt erweisen, ein Parkplatzbedarf resultieren, der die ausgewiesene Anzahl von 47 Parkfeldern übersteigt ($47.3 \times 0.79 + 9.5 = 46.867$ vs. $47.3 \times 0.8 + 9.5 = 47.34$). Da die Vorinstanz hinreichend begründet hat, weshalb sie von einer Reduktion von 70 % ausgeht, und das MobA als zuständige Fachbehörde – wenn auch mit anderer Begründung – die ausgewiesene Anzahl Parkplätze ebenfalls als genügend erachtet, kann der Parkplatzbedarf für die Wohnnutzung abschliessend auf ungerundet 33.11 (47.3×0.7) festgesetzt werden.

E. 5.7

Für die gewerbliche Nutzung geht der Beschwerdeführer von einem Parkplatzbedarf von 15.05 aus, die Vorinstanz beziffert diesen mit Verweis auf das Gutachten des MobA vom 18. November 2021 auf 9.5. Letzteres ermittelte einen Grundbedarf von 43 Parkplätzen gemäss Ziff. 10.1 der VSS-Norm SN 640 281 (16 für das Restaurant, 24 für das Dancing und 3 für die Gelateria). Sodann reduzierte es diesen Grundbedarf in Anwendung des tiefsten Gabelwerts des Standorttyps C auf 50 %, also 21.5. Einen weiteren Reduktionsgrund erblickte es in Ziff. 10.4 der VSS-Norm, der eine Reduktion der Gesamtzahl Parkfeldern bei Mehrfachnutzungen vorsieht. Da die Parkplätze des Dancings vorwiegend nachts und diejenigen für Gelateria und Restaurant vorwiegend tagsüber verwendet würden, subtrahierte es die für das Dancing erforderlichen 12 Parkplätze vom Gesamtbedarf, woraus ein auszuweisendes Parkplatzangebot von 9.5 resultiert. Auch diese Berechnung ist nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer hält ihr ohne weitere Begründung entgegen, dass unter Annahme des Standorttyps C statt einer Reduktion um 50 % eine solche von 30 % hätte vorgenommen werden müssen, mithin der Parkplatzbedarf für die gewerbliche Nutzung 15.05 betrage. Damit gelingt es ihm nicht, Zweifel an der schlüssigen Beurteilung des MobA zu erwecken (siehe zum Beweiswert von Amtsberichten nur Urteil KG FR 602 2021 21 und 23 vom 10. Januar 2022 E. 5.5.2). Die Annahme des tiefsten Gabelwerts für die gewerbliche Nutzung überzeugt, da wie gesehen davon auszugehen ist, dass der Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr aufgrund der zentralen Lage in der Gemeinde hoch ist (vgl. E. 5.6.2), und zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht, weshalb auch der Anteil des öffentlichen Verkehrs am gesamthaft erzeugten Personenverkehr bedeutsam sein dürfte.

E. 5.8

Zusammenfassend hat die Vorinstanz den gesamten Parkplatzbedarf zu Recht auf 43 beziffert. Da insgesamt 47 Parkplätze geplant sind, weist das Bauvorhaben eine genügende Anzahl Parkfelder aus.

E. 6

Der Beschwerdeführer rügt weiter eine Verletzung der Bestimmungen zu den Spiel- und Erholungsplätzen.

E. 6.1

Gemäss Art. 63 Abs. 1 RPBR muss jedes Mehrfamilienhaus über Spiel- oder Erholungsplätze verfügen, deren Fläche mindestens 10 % der Summe der Hauptnutzflächen (HNF) der Wohnungen entspricht. Es ist möglich, diese Werte im Rahmen eines Detailbebauungsplans zu übertragen. Nach Abs. 2 der Bestimmung müssen diese Plätze abseits des Motorfahrzeugverkehrs liegen und genügend besonnt sein.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 15

E. 6.2

Zur Frage des Spiel- und Erholungsplatzes hält die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid fest, nach den anerkannten Regeln der Baukunde würde gemäss der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) unter HNF die Nettonutzfläche der Haupträume, ohne die Flächen der Neben- und Verkehrsräume, verstanden. Die Beschwerdegegnerin weise in der Beilage 7 der Stellungnahme vom 19. Mai 2021 die einzelnen Flächen aus, die zur HNF zu zählen seien, und komme auf eine Fläche von 1753.50 m². Die projektierte Spiel- und Erholungsfläche betrage 185 m² und halte mit 10.6 % der HNF die Vorgabe von Art. 63 RPBR ein. Auch das BRPA verweise auf die Berechnungen und Ausführungen der Beschwerdegegnerin und pflichte diesen bei. Der Beschwerdeführer trägt dagegen vor, dass das BRPA und die Vorinstanz ohne jede Prüfung auf die Angaben der Beschwerdegegnerin vertrauen würden, womit sie ihre Prüfungspflichten verletzt hätten. Zudem sei lediglich ein Landstreifen als Spiel- und Erholungsplatz vorgesehen, der unterhalb der Einstellhalle gelegen sei und der nur durch diese Halle erreicht werden könne. Damit würde gegen die gesetzliche Vorgabe von Art. 63 Abs. 2 RPBR verstossen, wonach Spiel- und Erholungsplätze abseits des Motorfahrzeugverkehrs liegen müssen. Ferner weise der projektierte Platz auch keine Infrastruktur auf, weshalb ihm der Erholungswert abzuspochen sei. Im Übrigen scheine die angegebene Fläche von 185 m² auch gar nicht der effektiv geplanten Grösse des Spiel- und Erholungsplatz zu entsprechen, da gemäss Gutachten des Amtes für Kulturgüter vom 31. Juli 2018 zur Kaschierung der massiven Sockelmauern die Baum- und Buschbepflanzung auf der Westseite, d.h. auf der vorgesehenen Spiel- und Erholungsfläche, intensiviert werden solle. Diese intensive Bepflanzung ginge auf Kosten der Spielplatzfläche, weshalb selbst bei Annahme einer HNF von 1753.50 m² eine zu kleine Fläche zur Verfügung stünde. Das BRPA hält in seinen Bemerkungen fest, dass die HNF tatsächlich 1927.40 m² betrage. Messe man die vorgesehene Spiel- und Erholungsfläche nach, belaufe sich diese auf eine Fläche von 157.36 m², wobei die nördliche Erweiterung beim Zugang zur Einstellhalle nicht berücksichtigt werden könne, da nicht ersichtlich sei, inwiefern diese als Spielplatz oder der Erholung dienen könne. Daraus resultiere eine Differenz von 35.34 m², die in den Unterlagen formell nicht ausgewiesen werde. "Aus materieller Sicht" lasse sich feststellen, dass die Rasenfläche im Erdgeschoss oder allenfalls die angrenzende Grünfläche hinreichend und geeigneten Platz zur Verfügung stellen würden, um dieses Manko auszugleichen. Die Beschwerdegegnerin verweist im Wesentlichen auf den Detailbebauungsplan "I. _____" und auf ihre Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren vom 19. Mai 2021. In letzterer habe sie sämtliche Angaben zur Berechnung der Fläche gemacht, nichtsdestotrotz behaupte der Beschwerdeführer heute, die Berechnung sei nicht nachvollziehbar. Auch habe sie in der genannten Stellungnahme vorgeschlagen, den Zugang zur Spiel- und Erholungsfläche ausserhalb der Einstellhalle zu organisieren. Dies hätten die Baubewilligungsbehörden indes nicht als notwendig erachtet.

E. 6.3

Mit dem BRPA ist festzuhalten, dass die HNF des projektierten Neubaus auf der Parzelle Art. ccc tatsächlich 1927.40 m² beträgt. Die Beschwerdegegnerin hat bei ihrer Berechnung die Attikawohnung Süd-Ost mit einer HNF von 173.90 m² nicht dazugerechnet (vgl. Beilage 7 der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 19. Mai 2021 im vorinstanzlichen Verfahren). Ebenso ist wie vom BRPA dargelegt nicht ersichtlich, wie die nördliche Erweiterung beim Zugang zur Einstellhalle als Spiel- und Erholungsfläche dienen kann. Damit liegt die tatsächlich ausgewiesene Fläche bei 157.36 m², wobei gestützt auf Art. 63 Abs. 1 RPBR 192.74 m² (10 % von 1927.40 m²) notwendig wären. Es liegt somit eine Differenz von über 35 m² bzw. von 22.48 % vor.

Kantonsgericht KG Seite 13 von 15

E. 6.4

Entgegen der Ansicht des BRPA kann nicht gesagt werden, dass die Rasenfläche im Erdgeschoss bzw. die angrenzende Grünfläche diesen Mangel auszugleichen vermögen: Für die Rasenfläche ist die alleinige Nutzung durch die Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen (vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 19. Mai 2021). Selbst wenn man diesem Umstand dahingehend Rechnung tragen würde, dass die HNF des Erdgeschosses (283.10 m²) von der gesamten HNF von 1927.40 m² in Abzug gebracht wird, erweist sich die projektierte Spiel- und Erholungsfläche für die übrigen Geschosse nach wie vor als zu klein dimensioniert. Was sodann die an die Spiel- und Erholungsfläche angrenzende Grünfläche anbelangt, handelt es sich nach den Plänen um eine dicht mit Bäumen bepflanzte Böschung, die als Sichtschutz für das Mauerwerk zwischen den Grundstücken Art. ccc und ggg dient (vgl. aus den Planunterlagen nur die Ansicht Fassade Süd). Einer derart dicht mit Bäumen bepflanzten Fläche muss die Eignung als Spiel- und Erholungsfläche abgesprochen werden, zumal auch eine genügende Besonnung (vgl. Art. 63 Abs. 2 RPBR) nicht mehr sichergestellt ist. Im Übrigen ist fraglich, ob dies nicht auch für die projektierte Spiel- und Erholungsfläche zu gelten hat, verlangt doch das Amt für Kulturgüter in seinem Gutachten vom 31. Juli 2019 als Bedingung, dass die Baum- und Buschbepflanzung auch auf der "Westseite (Spielplatz)" zu intensivieren sei. Sollte diese Bepflanzung ebenso dicht ausfallen wie im Bereich der südöstlichen Böschung, könnte auch ein Teil der – wie gesehen ohnehin schon zu klein dimensionierten – projektierten Spiel- und Erholungsfläche verloren gehen bzw. nicht effektiv genutzt werden. Soweit der Beschwerdeführer ferner auch den projektierten Zugang zum Spiel- und Erholungsplatz durch die Einstellhalle rügt, ist festzuhalten, dass die Plätze – entsprechend dem Normzweck – nach Art. 63 Abs. 2 RPBR "abseits des Motorfahrzeugverkehrs" liegen müssen. Das Argument des Beschwerdeführers hat einiges für sich, dürfte es doch dem der Norm zugrundeliegenden Schutzzweck widersprechen, wenn Kinder nur durch die Einstellhalle auf den Spielplatz gelangen können. Immerhin hat auch die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeboten, den Zugang anders zu realisieren. Letztlich kann diese Frage jedoch offenbleiben, da der Spiel- und Erholungsplatz ohnehin zu klein dimensioniert ist.

E. 6.5

Nach dem Gesagten ist die ausgewiesene Spiel- und Erholungsfläche zu klein dimensioniert und das Bauvorhaben auf der Parzelle Art. ccc verletzt Art. 63 Abs. 1 RPBR. Geeignete Ausweichflächen sind nicht ersichtlich und ein Abweichungsgesuch im Sinne von Art.

148 RPBG liegt nicht vor. Demzufolge ist dem Bauvorhaben auf der Parzelle Art. ccc in Aufhebung der angefochtenen Entscheide die Bewilligung zu verweigern.

E. 7

Im Ergebnis ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit sie sich gegen das Bauvorhaben auf der Parzelle Art. ccc richtet (Baugesuch vom 17. Mai 2019 betreffend Neubau Wohnhaus mit 24 Wohnungen, Einstellhalle und Aussenparkplätzen; Verfahren kkk). Sie ist abzuweisen, soweit sie das Bauvorhaben auf dem Grundstück Art. ggg betrifft (Baugesuch vom 2. Juni 2019 betreffend Umbau mit Nutzungsänderung, Gelateria statt Verkaufslokal; Verfahren ll), da der aus der Umnutzung resultierende gewerbliche Parkplatzbedarf (vgl. E. 5.7) auch bei Nichtbewilligung der projektierten Einstellhalle auf der Parzelle Art. ccc ohne Weiteres durch die auf beiden Parzellen vorhandenen Aussenparkplätze gedeckt werden kann. Andere Gründe als die gerügte Unterschreitung der erforderlichen Anzahl Parkplätze, die gegen die Bewilligung dieses Baugesuchs sprechen würden, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und sind auch nicht ersichtlich.

E. 8

Kantonsgericht KG Seite 14 von 15

E. 8.1

Bei diesem Verfahrensausgang ist der Beschwerdeführer als mehrheitlich, d.h. zu zwei Dritteln, obsiegend zu betrachten, richtete sich seine Beschwerde doch in erster Linie gegen den geplanten Neubau auf der Parzelle Art. ccc. Die Gerichtskosten sind auf CHF 3'500.- festzusetzen und ausgangsgemäss zu einem Drittel, mithin zu CHF 1'166.65, dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 3'500.- zu verrechnen. Die Differenz von CHF 2'333.35 ist ihm zurückzuerstatten. Der Restbetrag ist im Verhältnis drei zu eins zwischen der Beschwerdegegnerin – die am Beschwerdeverfahren teilgenommen und das Baubewilligungsgesuch aufrechterhalten hat (Art. 131 f. VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]; Urteil BGer 1C_233/2009 vom 30. September 2009 E. 3) – und dem Staat aufzuteilen. Der von der Beschwerdegegnerin geschuldete Beitrag beläuft sich somit auf CHF 1'750.-. Dem Staat sind nach Art. 133 VRG keine Kosten aufzuerlegen.

E. 8.2

In den Beschwerde-, Revisions- und Erläuterungsverfahren vor einer als letzter kantonalen Instanz entscheidenden Behörde sowie in den Klageverfahren spricht die Verwaltungsjustizbehörde der obsiegenden Partei auf Gesuch eine Entschädigung für die zur Wahrung ihrer Interessen entstandenen, notwendigen Kosten zu (Art. 137 Abs. 1 VRG). Obsiegt eine Partei nur teilweise, wird die Entschädigung verhältnismässig herabgesetzt (Art. 138 Abs. 1 VRG). Der Beschwerdeführer macht mit Kostenliste vom 10. Februar 2023 einen Aufwand von CHF 5'590.15 (Honorar von CHF 5'142.50, Auslagen von CHF 48.-, MwSt. zu 7.7 % von CHF 399.65) geltend, die Beschwerdegegnerin mit Kostenliste vom 9. Februar 2023 einen solchen von CHF 6'785.10 (Honorar von CHF 6'000.-, Auslagen von CHF 300.- [Pauschale von 5 % des Honorars], MwSt. zu 7.7 % von CHF 485.10). Die Kostenliste der Beschwerdegegnerin entspricht nicht gänzlich den gesetzlichen Anforderungen, da für die Barauslagen gemäss Art. 9 Tarif VJ keine Pauschale vorgesehen ist; sie ist daher ex aequo et bono auf CHF 6'500.- (inkl. MwSt.) zu korrigieren. Da im Übrigen beide Parteien in etwa einen ähnlichen Zeitaufwand geltend machen, der als

gerechtfertigt erscheint, kann an diesem festgehalten werden. Nach Massgabe des Obsiegens hat der Beschwerdeführer Anspruch auf eine Entschädigung von zwei Dritteln seiner Parteikosten, ausmachend CHF 3'726.75 (inkl. MwSt.), und die Beschwerdegegnerin von einem Drittel, ausmachend CHF 2'166.65 (inkl. MwSt.). Die dem Beschwerdeführer geschuldete Entschädigung ist zu drei Vierteln der Beschwerdegegnerin und zu einem Viertel dem Staat aufzuerlegen; die Entschädigung der Beschwerdegegnerin vollumfänglich dem Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin schuldet dem Beschwerdeführer somit CHF 2'795.05, der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin CHF 2'166.65; der Staat Freiburg schuldet dem Beschwerdeführer CHF 931.70 (alle Beträge inkl. MwSt.). Nach Verrechnung der Forderungen ist dem Beschwerdeführer eine Entschädigung von CHF 628.40 (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin und von CHF 931.70 (inkl. MwSt.) zulasten des Staats zuzusprechen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die angefochtenen Entscheide vom 18. August 2022 werden aufgehoben, soweit sie das Baugesuch vom 17. Mai 2019 bezüglich Neubau Wohnhaus mit 24 Wohnungen, Einstellhalle

Kantonsgericht KG Seite 15 von 15 und Aussenparkplätzen (Verfahren kkk) betreffen, und dem Bauvorhaben wird die Bewilligung verweigert. Betreffend das Baugesuch vom 2. Juni 2019 bezüglich Umbau mit Nutzungsänderung, Gelateria statt Verkaufslokal (Verfahren III) werden die angefochtenen Entscheide bestätigt. II. Die Gerichtskosten werden zu CHF 1'166.65 dem Beschwerdeführer und zu CHF 1'750.- der Beschwerdegegnerin auferlegt. Betreffend den Beschwerdeführer werden die Gerichtskosten mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet und die Differenz von CHF 2'333.35 wird ihm zurückerstattet. III. Dem Beschwerdeführer wird zuhanden von Rechtsanwalt Tarkan Göksu eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 628.40 (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerin und in der Höhe von CHF 931.70 (inkl. MwSt.) zulasten des Staats Freiburg zugesprochen. 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 Parteientschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 24. März 2023/mpo Der Präsident Der Gerichtsschreiber

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