

FR_GERICHTE 602 2023 54 vom 21. März 2024

FR Kantonsgericht, 2024-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_54

FR: FR_GERICHTE 602 2023 54 du 21 mars 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2023 54 del 21 marzo 2024

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 114 Abs. 1 Bst. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1] i.V.m. Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1]). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG) und der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (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. Die Rüge der Unangemessenheit kann im vorliegenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 78 Abs. 2 Bst. c VRG gerügt werden.

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen vorab in formeller Hinsicht, dass ihnen die Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 2. März 2023 nicht zugestellt wurde und sie erst mit der Notifikation der angefochtenen Entscheide vom 14. April 2023 Kenntnis von jener erlangt hätten. Hierbei sei zunächst festzustellen, dass die Beschwerdegegner keine neuen geänderten Pläne eingereicht hätten, was von ihnen bemängelt worden wäre. Darüber hinaus hätten die Beschwerdegegner in ihrer Stellungnahme angeboten, das Projekt nochmals abzuändern. Die Vorinstanz habe aber das Projekt gemäss den vorgelegten Plänen bewilligt. Wenn sie von der Stellungnahme Kenntnis gehabt und sich hierzu hätten äussern können, wäre das Bauvorhaben in ihrem Sinne abgeändert worden. Im Verzicht auf die Zustellung erblicken die Beschwerdeführer eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, die darüber hinaus auch nicht vor Kantonsgericht geheilt werden könne. Die Vorinstanz wendet dagegen in ihrer Stellungnahme ein, weder das kantonale Verfahrensrecht noch die Rechtsprechung würden ein (absolutes) Replikrecht vor nichtrichterlichen Behörden vorsehen. Die Beschwerdegegner machen geltend, eine Heilung der Gehörsverletzung sei ohne weiteres möglich, da das Kantonsgericht über die gleiche Überprüfungsbefugnis wie die Vorinstanz verfüge und selbst eine schwerwiegende Gehörsverletzung geheilt werden

könne, sofern eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf führen würde.

E. 3.1

Der allgemein in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) gesetzlich verankerte Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör gewährleistet dem Einzelnen allgemein eine effektive Mitwirkung im Verfahren zum Erlass

Kantonsgericht KG Seite 4 von 15 von Entscheidungen, die in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreifen (STEINMANN, in St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 4. Aufl. 2023, Art. 29 N. 58 ff.). Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 II 427 E. 3; 140 I 99 E. 3.4; 135 II 286 E. 5.1; je mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör in allen Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden das Recht, sich zu Eingaben der Vorinstanz oder der Gegenpartei ("Vernehmlassung", "Stellungnahme" und dergleichen) zu äussern, soweit die darin vorgebrachten neuen Behauptungen (Noven) prozessual zulässig und materiell geeignet sind, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 138 I 154 E. 2.3.2; Urteil BGer 2C_66/2013 vom 7. Mai 2013 E. 3.2; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, N. 526). Dieses "Replikrecht im engeren Sinn", welches vom Vorliegen neuer Behauptungen abhängt, gilt in allen Verfahren, unabhängig davon, ob die Behörde eine gerichtliche oder eine verwaltungsinterne ist. Demgegenüber besteht nur in Verfahren vor gerichtlichen Behörden ein auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK abgestütztes unbedingtes Replikrecht ("Replikrecht im weiteren Sinn"). Dieses vom Bundesgericht als "Recht auf Kenntnisnahme von und Stellungnahme zu Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten" bezeichnete Replikrecht umfasst die Möglichkeit, zu sämtlichen Eingaben der Vorinstanz oder der Gegenpartei Stellung zu nehmen, und zwar unabhängig davon, ob diese neue und erhebliche Gesichtspunkte enthalten (BGE 138 I 154 E. 2.3.3; 133 I 100 E. 4.3 ff.; Urteil BGer 2C_591/2013 vom 28. Oktober 2013 E. 4.3).

E. 3.2

Wie dargelegt, besteht in Verfahren vor Verwaltungsbehörden wie dem Oberamt kein uneingeschränktes Replikrecht. Dies hat auch das Kantonsgericht im Zusammenhang mit Gutachten der kantonalen Ämter, welche im Rahmen von Art. 94 Abs. 2 des kantonalen Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR; SGF 710.11) im Baubewilligungsverfahren eingeholt werden, in mehreren Urteilen bestätigt (vgl. etwa Urteile KG FR 602 2020 100 vom 16. November 2020 E. 2.2; 602 2020 62 vom 24. Juli 2020 E. 2.2). Gemäss dieser Rechtsprechung hat die Baubewilligungsbehörde diese Gutachten den Einsprechern nicht (spontan) zur Stellungnahme zuzustellen. Dies gilt grundsätzlich in analoger Weise für unaufgeforderte Stellungnahmen der Beschwerdegegner, soweit diese keine Noven enthalten und demnach

nicht unter das Replikrecht im engeren Sinn fallen. Gleichzeitig hat das Kantonsgericht hervorgehoben, dass das Recht der Einsprecher, jederzeit ein Gesuch um Akteneinsicht einzureichen und ihre Einsprache allenfalls zu ergänzen, hiervon unberührt bleibt (siehe etwa Urteil KG FR 602 2020 100 vom 16. November 2020 E. 2.2). Die Rechtsprechung hat bereits mehrfach in Frage gestellt, ob eine Partei ihr Recht auf Akteneinsicht bzw. ihr Replikrecht im engeren Sinn wirksam wahrnehmen kann, wenn sie nicht über die Existenz entscheidwesentlicher Akten informiert wird (siehe bspw. die Urteile BGer 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015 E. 3.6; 1C_159/2014 vom 10. Oktober 2014 E. 4.4), da sie gehalten wäre, in regelmässigen, kurzen Zeitabständen um Akteneinsicht zu ersuchen, wenn sie nicht Gefahr laufen will, zu einem wesentlichen Aktenstück vor Erlass des Entscheids nicht Stellung nehmen zu können (Urteil KG FR 602 2020 106 vom 3. März 2021 E. 3.3).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 15 Auch wenn die Vorinstanz den Einsprechern die Gutachten des BRPA vom 11. Mai 2021 bzw. 26. August 2021 sowie das Gutachten des MobA vom 14. Juli 2021 zugestellt hat und sie mit Schreiben vom 17. September 2021 über den Aktenschluss informierte, ist festzustellen, dass nach diesem Aktenschluss weitere Korrespondenz der Beschwerdeführer sowie der Beschwerdegegner mit der Vorinstanz erfolgte. Jedenfalls sofern diesen nach Aktenschluss eingegangenen Stellungnahmen die Qualität eines entscheidwesentlichen Aktenstücks zukommt – darin vorgebrachte Noven also prozessual zulässig und materiell geeignet sind, die Entscheidungsfindung zu beeinflussen – hätte die Vorinstanz diese im Rahmen des Replikrechts im engeren Sinn den Parteien zustellen bzw. sie über diese Eingänge informieren müssen. In casu braucht das Kantonsgericht die gerügte Gehörsverletzung indes nicht abschliessend zu beurteilen, da die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – ohnehin im Ergebnis gutzuheissen ist.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen in materieller Sicht eine Verletzung des Baugrenzabstands wegen der projektierten Aussentreppe an der nordwestlichen Fassade. Unbestritten ist, dass das Bauprojekt aufgrund seiner Höhe von 9.10 m grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 4.55 m einhalten muss (siehe hierzu Art. 20 Ziff. 2 nGBR). Streitig ist allerdings, ob die nordwestlich liegende Aussentreppe als sog. vorspringender Gebäudeteil qualifiziert werden kann und somit den Grenzabstand von 4.55 m um 1 m unterschreiten darf. Die Beschwerdeführer machen hierzu geltend, dass gemäss dem RPBR vorspringende Gebäudeteile in ihrer Länge lediglich einen Drittel der massgeblichen Fassadenlänge aufweisen dürften. Die massgebliche Fassade messe indes nur 12.93 m, daher dürfe die Aussentreppe eine maximale Länge von 4.3 m nicht überschreiten. Da die Aussentreppe allerdings 4.89 m misst, könne sie nicht als vorspringender Gebäudeteil gelten und die Unterschreitung des Grenzabstands um 95 cm sei rechtswidrig. Diese Einschätzung stütze sich ebenfalls auf die Praxis des BRPA, das für die Qualifikation eines Anbaus als vorspringenden Gebäudeteil auf den Winkel zwischen den verschiedenen Fassaden abstelle. Die Vorinstanz sowie die Beschwerdegegner machen geltend, es müsse jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob ein vorspringender Gebäudeteil vorliege. Bei dem konkreten Bauprojekt befinde sich auf der nordwestlichen Ecke ein Pfeiler, der den darüberliegenden Balkon stütze und sich im Obergeschoss bis zum Dach hinziehe. Erst dieser Pfeiler schliesse die Fassadenlinie ab und sei somit Teil der Fassade. Entsprechend sei die massgebende Länge der Fassade auf 14.68 m festzusetzen, da es sich um eine optisch-architektonische Einheit handle. Da die Aussentreppe gemäss den Plänen eine

Länge von 4.89 m aufweise und dies genau einem Drittel der Fassade entspreche, dürfe diese den Grenzabstand von 4.55 m um maximal 1 m unterschreiten.

E. 4.1

Gemäss Art. 76 RPBR sind vorspringende Gebäudeteile Teile des Gebäudes, deren Tiefe 3 m oder 1.50 m für Dachvorsprünge bis zur Projektion der Fassadenlinie nicht überschreiten (Abs. 1 Bst. a) und deren Länge, mit Ausnahme derjenigen der Dachvorsprünge, ein Drittel der entsprechenden Fassade nicht überschreiten (Abs. 1 Bst. b). Ein vorspringender Gebäudeteil darf den vorgeschriebenen Mindestabstand zur Grenze nicht um mehr als 1 m unterschreiten (Abs. 2). Die Norm verweist zusätzlich in der Überschrift auf Ziff. 3.4 des Anhangs der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SGF 710.7).

E. 4.1.1

Die IVHB ist für den Kanton Freiburg am 1. Januar 2010 in Kraft getreten. Gemäss Art. 2 Abs. 1 IVHB übernehmen die Kantone mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten. Die Begriffe der IVHB müssen nicht vollum-

Kantonsgericht KG Seite 6 von 15 fänglich in das kantonale Recht (bzw. innerhalb der vom kantonalen Recht gesetzten Grenzen in das kommunale Recht) übernommen werden; wo ein Begriff nicht gebraucht wird, muss er auch nicht übernommen werden. Die Mitgliedskantone dürfen jedoch die Begriffe der IVHB nicht durch Baubegriffe und Messweisen, die auf einer anderen Begrifflichkeit basieren bzw. eine andere Messweise vorsehen und damit den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen, ergänzen bzw. solche Begriffe über die Anpassungsfrist hinaus weiterführen. Im Falle eines Widerspruches zwischen einer Bestimmung des Konkordates und einer Bestimmung aus dem kantonalen bzw. kommunalen Recht beansprucht die interkantonale Bestimmung mithin Vorrang (vgl. zum Ganzen Urteil KG FR 602 2018 4 f. vom 28. Mai 2018 E. 4.1 mit Hinweisen). Die Vereinbarung wird vom interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe vollzogen; dieses Organ ist zudem zuständig für die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen (vgl. Art. 4 IVHB).

E. 4.1.2

Gemäss Ziff. 3.4 des Anhangs 1 IVHB ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Die Fassadenflucht ist laut Ziff. 3.1 Anhang 1 IVHB die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Als massgebendes Terrain gilt gemäss Ziff. 1.1 Anhang 1 IVHB der natürlich gewachsene Geländeverlauf. In den IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013 des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe (nachfolgend: IVHB-Erläuterungen) wird zu den vorspringenden Gebäudeteilen ausgeführt, diese seien – wie die Definition festhält – zwar Bestandteile eines Gebäudes, sie würden aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass über die Fassadenflucht hinausragen (IVHB-Erläuterungen, S. 6 Ziff. 3.4). Das kantonale Recht müsse das Mass, um das solche vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürften, begrenzen. Die Begrenzungen

würden einerseits für die Tiefe und andererseits für die Breite bzw. den Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil herausragt, gelten. Als Beispiel für vorspringende Gebäudeteile nennen die IVHB-Erläuterungen Erker, Vordächer, Balkone, Aussentreppen sowie Untergeschosse. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils sei hierbei ohne Bedeutung. Vorspringende Gebäudeteile seien schliesslich von den Gebäudeteilen zu unterscheiden, welche die festgelegten Dimensionen sprengen und demzufolge nicht mehr zu den von kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören.

E. 4.2

Für den Kanton Freiburg wurde wie einleitend erwähnt entsprechend dem IVHB in Art. 76 RPBR festgelegt, dass vorspringende Gebäudeteile als solche zu qualifizieren sind, wenn deren Tiefe 3 m oder 1.50 m für Dachvorsprünge bis zur Projektion der Fassadenlinie nicht überschreiten und deren Länge, mit Ausnahme derjenigen der Dachvorsprünge, ein Drittel der entsprechenden Fassade nicht überschreiten. Ob ein vorspringender Gebäudeteil die zulässigen Dimensionen überschreitet, ist demnach anhand der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil herausragt, zu beurteilen. Sofern die Fassadenflucht nicht in einer geraden Linie verläuft, muss geprüft werden, ob die unterschiedlichen Fassadenabschnitte als Einheit betrachtet werden können, oder ob es sich um verschiedene Fassaden handelt, die nicht kumuliert werden. Vorliegend weist das in Frage stehende Bauprojekt auf der nordwestlichen Seite eine Fassade mit einer Länge von 12.93 m auf. Anschliessend verläuft sie in einem 90-Grad-Winkel um 2.62 m in Richtung Südosten. Nach einem erneuten 90-Grad-Winkel verläuft sie weitere 1.75 m in südwestliche Richtung, was zu der von der Vorinstanz festgehaltenen Fassadenlänge von insgesamt 14.68 m

Kantonsgericht KG Seite 7 von 15 führt (vgl. die rot hervorgehobenen Fassadenabschnitte auf der nachfolgenden Abbildung). Gemäss den Plänen handelt es sich damit um eine Fassade, welche in drei Teile gegliedert ist. Es gilt daher zu prüfen, ob die drei Fassadenabschnitte als Einheit betrachtet werden können. Dies ist wie erwähnt der Fall, wenn die vorliegende "Einbuchtung" als unbedeutend rückspringender Gebäudeteil qualifiziert werden kann (vgl. Ziff. 3.1 Anhang 1 IVHB).

E. 4.3

Auf kantonaler Ebene ist der Begriff des rückspringenden Gebäudeteils nicht definiert. Die Begriffsbestimmung ergibt sich daher einzig aus der IVHB. Ziff. 3.5 des Anhangs 1 IVHB ist hierzu lediglich zu entnehmen, dass rückspringende Gebäudeteile gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt sind. Bis zu welchem Ausmass ein rückspringender Gebäudeteil als unbedeutend qualifiziert werden kann, ist der IVHB nicht zu entnehmen und es wäre am Kanton, ein solches Maximalmass gesetzlich zu definieren. Sehen die Kantone kein Maximalmass für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile vor, so hat das zur Folge, dass es keine unbedeutend rückspringenden Gebäudeteile gibt (vgl. IVHB-Erläuterungen, S. 7 Ziff. 3.5). Folglich gilt ein rückspringender Gebäudeteil mangels präzisierender Norm im Kanton Freiburg grundsätzlich nicht als unbedeutend, mit der Folge, dass die betroffenen Fassaden nicht als Einheit betrachtet werden können (siehe auch Urteil OGer AG AGVE 2020 vom 11. Mai 2020 E. 4.3.2). Demnach ist auf Grundlage der IVHB festzustellen, dass die vorliegende Fassade lediglich eine Länge von 12.93 m aufweist. Entsprechend dürfte ein vorspringender Gebäudeteil an der nordwestlichen

Fassade eine maximale Länge von 4.31 m aufweisen. Die in Frage stehende Aussentreppe überschreitet mit ihren 4.89 m demnach die maximale Länge von einem Drittel der Fassadenlänge um 58 cm und ist als Anbau zu qualifizieren. Folglich unterschreitet die Aussentreppe den Baugrenzabstand von 4.55 m um 95 cm.

E. 4.4

Zum selben Ergebnis führt die Betrachtung des Bauhandbuchs des Kantons Freiburg des BRPA (Stand Februar 2022, S. 86). Dieses stellt für die Beurteilung, ob unterschiedliche Fassaden als Einheit zu betrachten sind, auf den "Winkel (α)" ab, der zwischen den Fassaden in paralleler Linie entsteht. Falls der Winkel (α) kleiner oder gleich 15° ist oder der rückspringende Gebäudeteil

Kantonsgericht KG Seite 8 von 15 einen Winkel (α) schafft, der kleiner oder gleich 15° ist, handelt es sich um eine einzige Fassade (vgl. hierzu auch EspaceSuisse, Einführung in die Raumplanung, Kommunale Planung im Kanton Freiburg, Teil III vom 24. November 2021, online unter: www.espacesuisse.ch [zuletzt besucht am 21. März 2024]). Sofern der entstandene Winkel grösser ist, so handelt es sich gemäss dem Bauhandbuch nicht mehr um eine Fassadeneinheit, und ein dort liegender vorspringender Gebäudeteil ist als Anbau zu qualifizieren. Bei dem Bauhandbuch handelt es sich um eine Verwaltungsverordnung, die der Gewährleistung einer einheitlichen, verhältnismässigen Verwaltungspraxis dient und von einer Fachbehörde (dem BRPA) herausgegeben wird. Als Verwaltungsverordnung ist dieses für das Gericht nicht verbindlich, es wird allerdings vom Kantonsgericht verschiedentlich als Auslegungs- und Konkretisierungshilfe für Begrifflichkeiten des RPBG sowie des RPBR beigezogen (vgl. hierzu auch das Urteil KG FR 602 2022 233 vom 24. März 2023 E. 3.3.1). So weicht auch das Bundesgericht nach allgemeiner Praxis nicht ohne triftigen Grund von Verwaltungsverordnungen ab, sofern deren generell-abstrakter Gehalt eine dem individuell-konkreten Fall angepasste und gerecht werdende Auslegung der massgebenden Rechtssätze zulässt, welche diese überzeugend konkretisiert (BGE 142 II 182 E. 2.3.3; Urteil BGer 2C_404/2020 vom 16. Dezember 2020 E. 2.2.1). Ob die hier streitigen Fassaden als Einheit zu betrachten sind, bestimmt sich folglich gemäss den Erörterungen des Bauhandbuchs anhand des durch den Versatz der Fassaden entstehenden Winkels. Dieser beträgt vorliegend etwa 31° und übersteigt den Maximalwert für vorspringende Gebäudeteile von 15° deutlich. Entsprechend ist die vorliegende Aussentreppe auch im Sinne der Erläuterungen des Bauhandbuchs, welche die IVHB-Erläuterungen sowie die Bestimmungen des RPBR präzisieren und auf dem Kantonsgebiet vereinheitlichen sollen, überdimensioniert, da die in Art. 76 RPBR festgelegte Länge von einem Drittel der Fassade um 58 cm überschritten wird. Die Aussentreppe kann somit auch gestützt auf das Bauhandbuch nicht (mehr) als vorspringender Gebäudeteil qualifiziert werden, da die massgebende Fassadenlänge vorliegend 12.93 m beträgt und die Aussentreppe lediglich eine Länge von 4.31 m aufweisen dürfte ($1/3$ von 12.93 m). Da die Aussentreppe eine Länge von 4.89 m aufweist, kann sie demnach nicht von der Privilegierung (Überschreiten des minimalen Baugrenzabstand um maximal 1 m [Art. 76 Abs. 2 RPBR]) profitieren.

E. 4.5

Folglich unterschreitet die Aussentreppe den zulässigen Baugrenzabstand zur Parzelle Art. fff GB Giffers von 4.55 m um 95 cm, und das Oberamt hat das streitige Bauprojekt, basierend auf den vorgelegten Plänen, zu Unrecht genehmigt.

Kantonsgericht KG Seite 9 von 15 Die Beschwerde ist damit bereits aus diesem Grund gutzuheissen und die Entscheide der Vorinstanz vom 14. April 2023 sind aufzuheben.

E. 5

Obwohl die Beschwerde bereits aufgrund der Nichteinhaltung des massgebenden Baugrenzab- stands gutzuheissen ist, sind aus prozessökonomischen Gründen nachfolgend die relevanten weite- ren Rügen der Beschwerdeführer zu prüfen. Wie die Beschwerdeführer anführen, verletze das vorliegende Bauprojekt die VSS-Norm 40 273a hinsichtlich der Sichtweiten und Beobachtungsdistanzen. Aufgrund der maximal zulässigen Höchst- geschwindigkeit von 50 km/h sei bei dem in Frage stehenden Projekt eine minimale Sichtweite zwischen 50 m und 70 m erforderlich. Vorliegend sei diese Voraussetzung nicht erfüllt. Zudem stehe eine Abweichung von der Norm im Widerspruch mit dem Gutachten des MobA vom 14. Juli 2021, das deren Einhaltung als Bedingung für eine positive Beurteilung des Bauvorhabens formuliert habe. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, die Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a seien nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, da diese bereits abschliessend im Baubewilligungs- verfahren für den Neubau der privaten Erschliessungsstrasse für die Parzellen Art. ggg/eee GB Giffers beurteilt worden seien. Die Beschwerdegegner schlossen sich dem in ihrer Stellungnah- me vom 25. September 2023 an. Dem kann indes nicht gefolgt werden: In der Tat ist die Thematik der Sichtweiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Neubau der privaten Erschlies- sungsstrasse für die Parzellen Art. ggg/eee GB Giffers ausführlich durch das Oberamt geprüft und die Sichtweiten sind als genügend eingestuft worden. Allerdings beziehen sich die dort in Frage stehenden Sichtweiten auf die Einmündung der neuen privaten Erschliessungsstrasse in die H. _____ -strasse und nicht auf die Sichtweiten der konkreten Grundstückzufahrt des vorliegen- den Bauvorhabens. Auch bei der hier streitigen Grundstückzufahrt sind die Sichtweiten grundsätzlich nach der VSS-Norm 40 273a zu prüfen, da es sich – entgegen der Argumentation der Vorinstanz und den Anmerkungen der Beschwerdegegner – um einen anderen Sachverhalt handelt als denjenigen, der mit der Baubewilligung für den Neubau der privaten Erschliessungsstrasse rechtlich gewürdigt und bewilligt wurde. Entsprechend ist nachfolgend zu prüfen, ob die vorliegenden Sichtweiten für die Grundstückzufahrt als ausreichend qualifiziert werden können.

E. 5.1

Gemäss Art. 61 Abs. 1 RPBR dürfen Zufahrten zu einer öffentlichen oder privaten Strasse für den Verkehr keine Behinderung oder Gefahr darstellen; diese müssen daher den Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) sowie denen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleuten (VSS) entsprechen. Bei den Normen des VSS bzw. der SNV handelt es sich um sogenannte private Regelwerke, die auf der Wissenschaft und Erfahrung von Fachleuten beruhen und damit als Expertenmeinung betrachtet werden können. Da es sich um private Regelwerke handelt, sind sie für die rechtsanwendenden Behörden höchstens dann verbind- lich, wenn sie durch Gesetz für anwendbar erklärt werden (Verweisung auf private Normen; vgl. BGE 136 I 316 E. 2.4). Vorliegend verweisen Art. 22 des kantonalen Ausführungsreglements vom

E. 5.2

Bei einer Grundstückzufahrt soll für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilneh- mer gemäss der VSS-Norm 40 273a in Bezug auf die Sichtweiten auf die

erlaubte Höchstgeschwindigkeit abgestellt werden. Grundsätzlich beträgt die einzuhaltende Sichtweite bei Strassen, die – wie im vorliegenden Fall – einer generellen Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h unterliegen, 50 m bzw. 70 m (Tabelle 1 gemäss Ziff. 12.1 VSS-Norm). Der tiefere Wert entspricht hierbei der Anhalte- sichtweite und gilt für untergeordnete Strassentypen wie Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen und Verbindungsstrassen. Der höhere Wert gilt für ungünstige Verhältnisse wie grosse Längsneigungen oder bei einem grossen Schwerverkehrsanteil. Bei einer geringeren Höchstgeschwindigkeit sind die Werte entsprechend tiefer angelegt; bei einer signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h betragen die Sichtweiten 20 m bzw. 35 m, bei 20 km/h liegen die Sichtweiten bei 10 m bzw. 20 m.

E. 5.3

Auf dem Sichtweitenplan vom 1. Juni 2021 ist erkennbar, dass die Sichtweite auf der neu erstellten Erschliessungsstrasse in nördliche Richtung (Richtung H. _____strasse) 17.84 m beträgt und die gesamte Strasse samt Einmündung auf die H. _____strasse ohne weiteres über- blickt werden kann. Die Sichtweite gegen Süden in Richtung der Parzelle Art. ggg GB Giffers beträgt 50 m. Nach Einsicht in die vorliegenden Akten sowie bei Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten anhand der Satellitenaufnahme des Geoportals Freiburg (aufrufbar unter: www.map.geo.fr.ch) ist vorerst festzuhalten, dass es sich bei der streitigen Strasse um eine etwa 85 m lange Zufahrtstrasse handelt, die einzig der Erschliessung der Parzellen Art. eee sowie Art. ggg GB Giffers dient. Damit geht es offensichtlich um eine sehr wenig frequentierte Strasse. Die Strasse besteht aus Kies und ist auf ihrer gesamten Länge ungeteert. Aufgrund der geringen Länge der Strasse, der Beschaffen- heit der Fahrbahn sowie den (geplanten) Grundstückzufahrten, welche den Bau der Erschliessungs- strasse erst nötig machten, erscheint das Ausfahren der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in keiner Weise adäquat. Auch wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit gemäss VSS- Norm 40 273a grundsätzlich 50 km/h beträgt und demnach als Berechnungsgrundlage für die Sicht- weiten dient, ist es zulässig, dass aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegeben- heiten von einer niedrigeren Geschwindigkeit ausgegangen wird und damit entsprechend kürzere Sichtweiten gefordert werden (siehe hierzu auch Urteil KG FR 602 2022 150 vom 30. Januar 2024 E. 5.3). Wie dargelegt, ist die Strasse nicht geteert und weist diverse dem Kies geschuldete Uneben- heiten auf, die es den passierenden Verkehrsteilnehmern grundsätzlich verunmöglicht, auf der Stre- cke von etwa 70 m schneller als ca. 30 km/h zu fahren. Bei den vorherrschenden Bedingungen erscheint bereits diese Geschwindigkeit sehr hoch, da der ungeteerte Weg in einem Abstand von gerade einmal 22 m zur Parzelle Art. eee GB Giffers bereits in die H. _____strasse mündet. Gemessen an den konkreten Umständen vor Ort und dem Ziel, die Verkehrssicherheit zu gewähr- leisten, erscheint die Annahme einer weiter reduzierten Geschwindigkeit angemessen, da die Quali- tät sowie die Beschaffenheit des Wegs einen drosselnden Effekt auf den Verkehrsfluss und die Geschwindigkeit der (sehr wenigen) Verkehrsteilnehmer haben. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h beträgt die minimale Sichtweite gemäss der VSS-Norm 40 273a im vorliegenden Fall lediglich 20 m; diese wird vom Bauprojekt bei einer Beobachtungsdis- tanz von 2.5 m mit 17.84 m auf der nördlichen Seite nur marginal unterschritten. Die Sichtweite gegen Süden in Richtung der Parzelle Art. ggg GB Giffers beträgt 50 m und übersteigt demnach die geforderte minimale Sichtweite gemäss VSS-Norm 40 273a bei weitem. Sofern man berechtigter- weise davon ausgeht, dass aufgrund der Verhältnisse vor Ort die Geschwindigkeit zusätzlich redu- ziert werden müsste, so ist davon auszugehen, dass die minimale

Sichtweite beidseitig gewahrt bleibt. So beträgt die minimal einzuhaltende Sichtweite bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h nur noch 10 m.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 15

E. 5.4

Auch das Gutachten des MobA vom 14. Juli 2021 lässt nicht auf eine andere Einschätzung schliessen. Nachdem die Beschwerdegegner am 1. Juni 2021 einen Sichtweitenplan eingereicht hatten, erteilte es dem Projekt ein günstiges Gutachten mit Bedingungen. Die Fachbehörde hat sich demnach mit den Berechnungen der Sichtweiten auseinandergesetzt und diese gesamthaft für ausreichend erklärt. Zwar ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, dass das MobA als Bedingung festgehalten hat, dass die Sichtverhältnisse garantiert und der VSS-Norm 40 273a entsprechen müssten; allerdings bezieht sich diese Bedingung offensichtlich auf die im Gutachten zitierte Ziff. 10 der besagten Norm und somit darauf, dass bei der Ausfahrt auf die Zufahrtstrasse das Sichtfeld jederzeit frei von Hindernissen zu halten sei, welche ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten (mindestens von 0.6 bis 3 m hoch) und nicht auf die Sichtweiten per se. Schliesslich stellt die Stellungnahme des MobA einen Amtsbericht im Sinne von Art. 46 Abs. 1 Bst. b VRG dar. Der Amtsbericht ist ein schriftliches Dokument bzw. eine mündliche Erklärung einer Behörde bzw. Verwaltungseinheit, die aufgrund ihrer Tätigkeiten bzw. Zuständigkeiten über besondere Fachkenntnisse verfügt, die dem Kantonsgericht abgehen. Wenn er schlüssige Ergebnisse aufweist, kann ihm volle Beweiskraft zuerkannt werden. In casu liegen bei Betrachtung der Gegebenheiten vor Ort keinerlei Indizien vor, welche den Beweiswert des positiven Gutachtens des MobA mindern würden. Das Kantonsgericht darf sich daher – gerade auch im Hinblick auf Art. 78 Abs. 2 VRG – eine gewisse Zurückhaltung bei der Kontrolle von Entscheidungen (vgl. BGE 139 II 185 E. 9.3; Urteil BGer 2C_60/2018 vom 31. Mai 2019 E. 3.3) bzw. Amtsberichten (vgl. Urteil KG FR 602 2021 21 vom 10. Januar 2021 E. 5.5.2) spezialisierter Behörden auferlegen und nur aus triftigen Gründen von deren Beurteilung abweichen (vgl. auch Urteil KG FR 602 2021 154 vom 20. Januar 2022 E. 4.2.2). Solche triftigen Gründe liegen nach Evaluierung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort gerade nicht vor.

E. 5.5

Wie dargelegt, ist demnach die Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls massgebend und eine schematische und starre Anwendung der VSS-Normen nicht zulässig. Nach dem Vorgesagten erscheint vorliegend auch mit Blick auf die Verkehrssicherheit die Abweichung von der generell signalisierten Höchstgeschwindigkeit zur Berechnung der Sichtweite zulässig und gerechtfertigt. Die Beschwerde erweist sich demnach in diesem Punkt als unbegründet. 6. Die Beschwerdeführer machten in ihrer Beschwerde weiter geltend, das Bauvorhaben weise eine ungenügende Anzahl an Parkplätzen auf. Sie weisen darauf hin, dass das in Frage stehende Bauprojekt als Mehrfamilienhaus zu qualifizieren sei und entsprechend 10% der Bewohner-Parkfelder für Besucher hinzugerechnet werden müssten. Auch wenn es sich vorliegend um ein Einzelwohnhaus handeln würde, seien – gestützt auf das RPBR und trotz dem Fehlen einer ausdrücklichen Regelung im nGBR – 10% der Bewohner-Parkfelder für Besucher hinzuzurechnen, da sich das Gemeindebaureglement auf die VSS-Normen abstützen müsse; es stelle sich die Frage, ob das in Schlussgenehmigung befindliche nGBR in dieser Form genehmigt werden könne. Überdies sei auch die Bruttogeschossfläche (BGF) für die Wohnfläche fehlerhaft berechnet

worden, da ein Technik- raum, ein Réduit sowie ein Abstellraum nicht hinzugerechnet wurden, obwohl diese klarerweise zur Nutzung als Wohnfläche geeignet seien. Die Vorinstanz sowie die Beschwerdegegner machen geltend, es handle sich vorliegend um ein Einzelwohnhaus, weshalb auf Grundlage des nGBR keine Besucherparkplätze vorgesehen werden müssten. Betreffend die BGF machen sie geltend, die drei fraglichen Räume seien nach gängiger Praxis nicht an die Wohnnutzung anzurechnen und zählten somit nicht zur BGF.

Kantonsgericht KG Seite 12 von 15 6.1. Das Bauprojekt sieht drei Wohnungen sowie eine Gewerbefläche (Werkstatt und Lager) vor. Gemäss den geänderten Plänen vom 1. Juni 2021 sind für den Neubau 4 Parkplätze vorgesehen. Die Berechnung basiert auf der Annahme, dass die BGF für die gewerbliche Nutzung 44 m² (Werk- statt) plus 52 m² (Lager) beträgt. In Bezug auf das Wohnen sind nach der Einreichung der geänder- ten Pläne gesamthaft 343 m² (aufgerundet) als Berechnungsgrundlage verwendet worden. Aus der zuvor eingereichten Parkplatzberechnung ist ersichtlich, dass der Technikraum, das Réduit sowie der Abstellraum noch an die BGF für das Wohnen angerechnet wurden (gesamte BGF damals aufgerundet 447 m²), womit vorerst ein Parkplatzbedarf von 5 Parkplätzen berechnet worden war. Unbestritten ist, dass die gewerbliche Fläche 44 m² (Werkstatt) plus 52 m² (Lager) in Beschlag nimmt und dass nach Ziff. 10.1 der VSS-Norm 40 281 für diese gewerbliche Nutzung total 0.57 Parkplätze erforderlich sind. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist allerdings, ob die Vorinstanz zu Recht von einer BGF von 343 m² für die Wohnnutzung ausgeht. 6.2. Art. 27 Abs. 1 RPBR sieht vor, dass das Gemeindebaureglement gestützt auf die VSS- Normen festlegt, wie viele Parkplätze erstellt werden müssen; dabei werden die Art und die Nutzung der Bauten berücksichtigt. Art. 29 nGBR, welches sich zurzeit in der Schlussgenehmigung befindet, bestimmt, dass ein Bauprojekt ein Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm SN 640 281, mindestens jedoch ein Parkfeld pro Wohneinheit aufweisen muss. Die Regelung auf Gemeindeebene basiert demnach auf der VSS-Norm SN 640 281, welche zwischenzeitlich durch die VSS-Norm 40 281 vom März 2019 ersetzt wurde, diesbezüglich inhaltlich allerdings keine Neue- rungen beinhaltet. Die VSS-Norm 40 281 "Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" regelt das Parkfel- der-Angebot für Wohnnutzungen sowie für andere Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen unter Ziff. 9 des Abschnitts D. Gemäss Ziff. 9.1 gelten die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot: Für Bewohner ein Parkfeld pro 100 m² BGF oder ein Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder. Als Rundungsregel gilt, dass erst am Schluss der Berechnungen, nach der Summenbildung, auf das nächste ganze Parkfeld aufgerundet wird (Ziff. 9.3; siehe auch Urteile KG FR 602 2022 136 vom 6. Februar 2023 E. 7.1; 602 2020 106 vom 3. März 2021 E. 4.1). Unter Berücksichtigung spezieller örtlicher Verhältnisse oder spezieller Wohn- formen (z.B. autofreies Wohnen) kann eine Abweichung von den Richtwerten angezeigt sein (Ziff. 9.4), wobei für eine Abweichung bezüglich der Parkfelder für die Wohnnutzung – im Gegensatz zur Abweichung bei sonstigen Nutzungen – keine spezifischen Vorgaben in der Norm selbst ersichtlich sind. 6.3. Gemäss Ziff. 5.5 der VSS-Norm 40 281 gehört zur BGF die Summe aller der Nutzung (z.B. Wohnen, Arbeiten) dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflä- chen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Weiter wird die BGF in dieser Norm nicht definiert. Dem Bauhandbuch des Kantons Freiburg, welches auch in diesem Fall als Auslegungshilfe herangezogen werden kann (vgl. diesbezüglich E. 4.4), ist in Bezug auf die BGF als Konkretisierung zu entnehmen, dass

Flächen, die weder für das Wohnen noch für das Arbeiten genutzt werden können, als sog. Nebennutzfläche nach der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) betreffend die Berechnung von Flächen und Volumen von Gebäuden qualifiziert werden; diese werden bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt (sog. anrechenbare Brutto- geschossfläche [aBGF], vgl. Bauhandbuch, S. 101). Gemäss Rechtsprechung ist in Bezug auf den in der Raumplanungsverordnung nicht definierten Begriff der aBGF die Umschreibung massgeblich, die das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Kantonsgericht KG Seite 13 von 15 in der Vollzugshilfe, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, 2001 (Kapitel V, Bewilligungen nach Art. 24c; Anhang 1 S. 21) formulierte (Urteile BGer 1C_48/2017 vom 22. Dezember 2017 E. 4.2; 1A.42/2006 vom 6. Juni 2006 E. 3.3; 1A.10/2005 vom 13. Juli 2005 E. 3.2). Nach dieser Umschreibung resultiert die aBGF aus der Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (BNF, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen). Zur aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen. Nicht an die aBGF angerechnet werden unter anderem zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume. Demnach sind zu Wohnungen gehörende unbewohnte Nebennutzflächen nicht zur aBGF zu zählen (Urteil BGer 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 4.5).

6.4. Vorliegend haben die Beschwerdegegner im Untergeschoss einen Abstellraum, einen Technikraum sowie ein Réduit projektiert, die gesamthaft eine Fläche von 56.39 m² beanspruchen und für die Berechnung der Parkplätze nicht hinzugerechnet wurden. Entsprechend ist die Fläche zur reinen Wohnnutzung in der Parkplatzberechnung auf 343 m² festgelegt worden, was vorliegend nicht zu beanstanden ist. Auch ein Abstellraum, ein Technikraum sowie ein Réduit dienen nicht der Wohnnutzung (vgl. hierzu das Urteil des Baudepartements SG BDE 2019 Nr. 59 vom 27. September 2019 E. 9.2 in Bezug auf Abstellräume sowie das Urteil BGer 1C_48/2017 vom 22. Dezember 2017 E. 4.2 in Bezug auf Technikräume). Entsprechend sind sie den Nebennutzflächen nach SIA-Norm 416 zuzuordnen. Zu diesem Schluss führt auch die Stellungnahme der Beschwerdegegner, aus der hervorgeht, dass der Technikraum eine Fläche von 10.5 m² aufweist und sich darin die Erdsondenheizung, die Wärmepumpe sowie das Elektrotabelleau befindet und er lediglich durch einen Schacht von 80 cm x 60 cm mit natürlichem Licht versorgt werde. Im Réduit sei kein natürliches Licht vorhanden und in den Abstellraum gelange natürliches Licht ebenfalls nur über einen 80 cm x 60 cm grossen Schacht. Zudem befinde sich im Abstellraum die Treppe, die als Zugang für die Autounterstände sowie den Technikraum diene. Alle drei Räume seien zudem unbeheizt. Die drei in Frage stehenden Räume sind damit nach dem Vorgesagten für die Berechnung der BGF offensichtlich nicht zu berücksichtigen und die Berechnung des Architekten vom 11. Juni 2021 ist nicht zu beanstanden.

6.5. Das Bauprojekt sieht drei Wohnungen sowie eine Gewerbefläche vor. Bauten mit höchstens drei Wohnungen gelten nach dem RPBR als freistehende Einzelwohnhäuser (Art. 55 Abs. 1 RPBR). Entsprechend greifen – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – die gesetzlichen Bestimmungen über Einzelwohnhäuser und nicht diejenigen über Mehrfamilienhäuser. Bei der Berechnung der Parkplätze nach VSS-Norm 40 281 ergäbe sich demnach, dass für Bewohner ein

Parkfeld pro 100 m² BGF oder ein Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder vorzusehen sind. Das nGBR der Gemeinde Giffers sieht allerdings für (freistehende und zusammen- gebaute) Einzelwohnhäuser nach Art. 55 bzw. 56 RPBR keine Besucherparkplätze für die Wohnnut- zung vor. 6.5.1. Das nGBR befindet sich zurzeit in der Schlussgenehmigung durch die Direktion für Raum- entwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU). Entsprechend ist dessen Anwendung auf der Grundlage der Vorwirkung der Pläne erfolgt. Hierzu bestimmt Art. 91 RPBG, dass von der öffent- lichen Auflage der Pläne und Vorschriften an bis zu ihrer Genehmigung durch die RIMU auf Grund- stücken, die in den Plan einbezogen sind, für beabsichtigte Projekte keine Bewilligung erteilt werden

Kantonsgericht KG Seite 14 von 15 darf (Abs. 1). Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann jedoch zur Verhinderung von schädigen- den Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des BRPA Bauten und Anla- gen bewilligen, die dem aufgelegten Plan entsprechen (Abs. 2). Nach der Rechtsprechung wird künftigen Vorschriften eine Vorwirkung zuerkannt und diese gelten insofern in Verbindung mit den vorhergehenden, noch geltenden Vorschriften bis zu ihrer Genehmigung. In dieser Phase können grundsätzlich Bauten bewilligt werden, die sowohl den aktuellen als auch den künftigen Vorschriften entsprechen (Urteile KG FR 602 2022 9 vom 23. Dezember 2022 E. 4.1; 602 2018 152 vom

E. 7

Dezember 1992 zum Strassengesetz (ARStrG; SGF 741.11) sowie Art. 119 Abs. 3 RPBG i.V.m. Art. 52 Abs. 2 Bst. d RPBR auf private Regelwerke wie die VSS-Normen und erklären diese als grundsätzlich anwendbar. Selbst wenn das Gesetz solche privaten Regelwerke für anwendbar erklärt, ist indes deren schematische und starre Anwendung ungeachtet der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht zulässig (Urteile KG FR 602 2021 154 vom 20. Januar 2022 E. 4.1; 602 2019 143 vom 8. Oktober 2020 E. 5.4).

Kantonsgericht KG Seite 10 von 15

E. 10

Februar 2020 E. 5.2; 602 2018 36 vom 5. Juni 2018). 6.5.2. Das bis dato durch den Staatsrat genehmigte Gemeindebaureglement regelt in dessen Art. 27 Ziff. 1 den Bedarf an Parkplätzen wie folgt: Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für frei- stehende Einzelwohnhäuser bis 3 Wohnungen beträgt 2.5 Parkfelder (inkl. Garage) pro Wohnung (bei übereinanderliegenden Wohnungen), bzw. 3 Parkfelder (inkl. Garage) pro Wohnung (bei neben- einanderliegenden Wohnungen). Das aktuell genehmigte Gemeindebaureglement steht somit in einem markanten Widerspruch zu dem (sich in der Schlussgenehmigung befindlichen) nGBR, wie auch zu der VSS-Norm 40 281, welche gemäss Art. 27 Abs. 1 RPBR als Grundlage zur Bestimmung des Bedarfs an Parkplätzen dient. Selbst wenn dem (noch) in Kraft stehendem Gemeindebauregle- ment aufgrund dieser markanten Abweichung von der VSS-Norm 40 281 bzw. von Art. 27 Abs. 1 RPBR die (parallele) Anwendung verwehrt würde, ist die Frage, ob demnach (nur) auf das nGBR abzustellen sei, noch nicht beantwortet. Wie die Beschwerdeführer richtigerweise geltend machen, ist bis zu einer definitiven Genehmigung des nGBR durch die RIMU unklar, ob eine generelle Abwei- chung von der VSS-Norm in Bezug auf die Parkplätze in dieser Form genehmigt werden wird. 6.5.3. Im Rahmen einer erneuten Beurteilung des (zu ändernden) Projekts wird die Vorinstanz somit auch betreffend die erforderliche Anzahl an Parkplätzen

zu prüfen haben, ob die generalisierte Abweichung von den VSS-Normen gemäss dem (noch nicht genehmigten) Art. 29 nGBR die Voraussetzungen einer positiven Vorwirkung nach Art. 91 Abs. 2 RPBG tatsächlich erfüllt, oder ob dem Bauprojekt allenfalls im Rahmen einer Einzelfallprüfung eine Abweichung von den privaten Normen des VSS zu gestatten wäre oder nicht. 7. Im Ergebnis ist die Beschwerde damit im Sinne der Erwägungen gutzuheissen. Der angefochtene Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung für den Neubau eines Dreifamilienhauses mit Gewerberaum auf Art. 333 GB Giffers sind aufzuheben. 8. 8.1. Die Gerichtskosten, die auf CHF 2'500.- festgelegt werden, sind entsprechend dem Verfahrensausgang zu drei Vierteln, mithin zu CHF 1'875.-, den unterliegenden Beschwerdegegnern, welche am Beschwerdeverfahren teilgenommen und das Baubewilligungsgesuch aufrechterhalten haben, aufzuerlegen (Art. 131 und Art. 132 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]; Urteil BGer 1C_233/2009 vom 30. September 2009 E. 3). Dem Staat Freiburg werden keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 133 VRG). Der Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 2'500.- wird den obsiegenden Beschwerdeführern zurückerstattet. 8.2. Die Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 VRG). Gestützt auf die am 20. März 2024 eingereichte Kostenliste ist die Entschädigung auf insgesamt CHF 3'148.40 festzulegen (Honorar und Auslagen: CHF 2'923; Mehrwertsteuer von 7.7 bzw. 8.1%:

Kantonsgericht KG Seite 15 von 15 CHF 225.40). Diese Parteientschädigung wird zu drei Vierteln (CHF 2'361.30) den Beschwerdegegnern und zu einem Viertel (CHF 787.10) dem Staat Freiburg auferlegt. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die angefochtenen Entscheide vom 14. April 2023 werden aufgehoben. II. Die Gerichtskosten werden im Umfang von drei Vierteln, ausmachend CHF 1'875.-, den Beschwerdegegnern auferlegt. Der Kostenvorschuss von CHF 2'500.- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet. III. Den Beschwerdeführern wird zuhanden von Rechtsanwalt Tarkan Göksu eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt CHF 3'148.40 (inkl. MwSt.) zugesprochen. Davon wird ein Betrag von CHF 2'361.30 den Beschwerdegegnern und ein Betrag von CHF 787.10 dem Staat Freiburg auferlegt. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten sowie 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, 21. März 2024/dgr/sba Der Präsident Der Gerichtsschreiber-Praktikant

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