

GL_GERICHTE GL-978 vom 23. August 2018

GL Gerichte, 2018-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-978

FR: GL_GERICHTE GL-978 du 23 août 2018

IT: GL_GERICHTE GL-978 del 23 agosto 2018

Erwägungen

E. 2

Gemeinde Glarus Nord

E. 3

3.1 Gemäss Art. 23 Abs. 1 RBG regelt der Überbauungsplan insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebiets. Er besteht nach Art. 23 Abs. 2 RBG aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften. Er bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung (Art. 8 Abs. 1 BO). Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden (Art. 23 Abs. 4 RBG).

Bewilligt werden können gemäss Art. 9 Abs. 2 BO namentlich die Erhöhung der zonengemässen Geschoszahl und der Gebäudehöhen, wobei in der Dorfkernzone jedoch höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf (lit. a), sowie eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen W2a und W2b sowie der Wohn- und Gewerbezone (lit. b). Diese Privilegierung gilt indessen nur, wenn dadurch als Ausgleich gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Art. 23 Abs. 4 RBG) bzw. wenn damit besonders gute Lösungen erzielt werden (Art. 9 Abs. 1 BO).

3.2 Durch den Überbauungsplan kann von der Grundordnung gemäss Zonenplan und Bauordnung abgewichen werden. In diesem Fall ersetzt der Überbauungsplan die Bestimmungen der Grundordnung. Art. 9 BO lässt weitreichende Abweichungen von der Grundordnung zu. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist dabei die Aufzählung in Art. 9 Abs. 2 BO nicht abschliessend, was sich ohne Weiteres aus dem Begriff "namentlich" ergibt. Beschränkt werden die Möglichkeiten zu Abweichungen von der Grundordnung im kommunalen Recht einzig dadurch, dass in der Dorfkernzone höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf und geregelt wird, wo und in welchem Ausmass die Ausnutzungsziffer erhöht werden kann. Das kantonale Recht schreibt sodann vor, dass die zonengemässe Nutzungsart erhalten bleiben muss (Art. 23 Abs. 4 RBG). Sodann darf die Grundordnung durch die Abweichungen nicht ihres Sinngehalts entleert werden (BGE 135 II 209 E. 5.2).

3.3 Was planungsrechtlich in der Sondernutzungsplanung verbindlich festgelegt wird, kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr angefochten werden. Rügen, welche sich gegen den Überbauungsplan als solchen richten, sind daher im Rechtsmittelverfahren gegen den Überbauungsplan vorzubringen. Eine akzessorische Überprüfung der Sondernutzungsplanung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer grundsätzlich

ausgeschlossen (BGE 131 II 103 E. 2.4.1; VGer-Urteil VG.2017.00113 vom 1. März 2018 E. 3.2.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. A., Zürich 2011, S. 147; Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. zu §§ 16 bis 21 N. 48), was sich mit dem Vertrauen auf die Planbeständigkeit erklären lässt. Nur ausnahmsweise lässt die Rechtsprechung gemäss gefestigter Praxis eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung und damit auch von Sondernutzungsplänen zu. Eine solche ist einerseits zulässig, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm damit auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 119 Ib 480 E. 5c, 111 Ia 129 E. 3d; 106 Ia 383 E. 3c; 106 Ia 310 E. 3). Ebenfalls zu prüfen ist ein Nutzungsplan, wenn sich seit dessen Festsetzung die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte (BGE 127 I 103 E. 6b).

E. 4

4.1 Der Beschwerdegegnerin 1 wurde auf der im Überbauungsplanperimeter liegenden Parz.-Nr. 02 die Erstellung der Mehrfamilienhäuser A1 und A2, B1 und B2 sowie C1 und C2 bewilligt. Daneben wurde die Baubewilligung für ein weiteres Mehrfamilienhaus E, welches auf der ausserhalb des Überbauungsplanperimeters liegenden Parz.-Nr. 01 erstellt werden soll, erteilt.

4.2 Soweit die Beschwerdeführer die Auffassung vertreten, der Überbauungsplan könne im vorliegenden baubewilligungsrechtlichen Verfahren akzessorisch überprüft werden, trifft dies nach dem Dargelegten nicht zu. Sie hätten ihre Rechte im Rechtsmittelverfahren gegen den Überbauungsplan geltend machen müssen. Daran ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nichts, dass gemäss Art. 9 Abs. 2 BO der Gemeinderat Abweichungen von der Bauordnung bewilligen kann. Die Bauordnung von [] geht offensichtlich davon aus, dass der Gemeinderat für den Erlass des Überbauungsplans zuständig ist. Indessen ist es unbestritten, dass im Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans gemäss aArt. 27 Abs. 2 RBG (in der bis am 30. Juni 2018 geltenden Fassung) i.V.m. aArt. 13 lit. b der Gemeindeordnung Glarus Nord vom 10. Juni 2009 (in Kraft stehend bis am 30. Juni 2016) die Gemeindeversammlung dafür zuständig war. Dieser kam die alleinige Beschlusskompetenz über den Überbauungsplan zu. Sie war bei ihrer Entscheidung an das Ergebnis des Einspracheverfahrens nicht gebunden und entschied erstinstanzlich über den Überbauungsplan (VGer-Urteil VG.2014.00111 vom 5. Februar 2015 E. 2.3.4, VG.2014.00103 vom 5. Februar 2015 E. 2.4.4). Daraus erhellt, dass der Gemeinderat nur bei der Erarbeitung des Überbauungsplans mitwirken konnte. Ferner hatte er das Einspracheverfahren, welches in erster Linie der Gewährung des rechtlichen Gehörs dient, durchzuführen. Daneben kam ihm aber keine formelle Überprüfungsfunktion zu. Dieser gesetzgeberische Wille ist selbstverständlich auch dann zu beachten, wenn man die Gemeindeversammlung als für den Erlass von Überbauungsplänen überfordert erachten will. In diesem Zusammenhang ist aber nochmals daran zu erinnern, dass der Überbauungsplan der Genehmigung durch den Beschwerdegegner 3 bedurfte, welche am 20. November 2015 erteilt wurde, und dass gegen ihn der Rechtsmittelweg offenstand.

E. 4.3

4.3.1 Aus dem Überbauungsplan F._____, Situation 1:500 wird ersichtlich, dass im Überbauungsplangebiet die sechs Mehrfamilienhäuser A1, A2, B1, B2, C1 und C2 erstellt werden sollen. Aufgeführt sind sodann die Systemschnitte, aus welchen auch für Laien ohne Weiteres erkennbar wird, dass die Häuser A1 bis B2 je drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen sollen, wobei das Attikageschoss nur auf zwei Seiten zurückversetzt ist. Die Gebäude C1 und C2 weisen demgegenüber vier Vollgeschosse und ein auf allen Seiten zurückversetztes Attikageschoss auf. Zwar ergibt sich aus Ziff. 4.9 des Planungsberichts, welcher die Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung zum Gegenstand hat, nicht, dass die Attikageschosse der Häuser A1 bis B2 Art. 39 Abs. 1 BO widersprechen, da sie nur auf zwei Seiten anstatt wie in der Bauordnung gefordert allseitig zurückversetzt sind. Indessen ist dies aus den im Überbauungsplan enthaltenen Systemschnitten ohne Weiteres erkennbar. Ferner ergibt sich dies auch aus dem allerdings nicht verbindlichen Anhang zum Planungsbericht und aus dem Gipsmodell, welche beide der Gemeindeversammlung zur Verfügung standen.

Insgesamt bestimmt der Überbauungsplan verbindlich, inwiefern von der zulässigen Geschosszahl gemäss Art. 6 BO abgewichen werden darf. Nach dem Gesagten kann daher im vorliegenden Verfahren, welches die Baubewilligung zum Gegenstand hat, nicht mehr überprüft werden, ob die Ausgestaltung der Attikageschosse der Bauordnung widerspricht oder nicht.

4.3.2 Es rechtfertigt sich aber der Hinweis, dass die Rüge der Beschwerdeführer ohnehin ins Leere ginge. Unzulässig wäre es zwar, wenn durch eine Art. 39 BO widersprechende Definition des Attikageschosses die Bestimmung von Art. 9 Abs. 2 BO, wonach in der Dorfkernzone höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf, umgangen würde. Die streitbetroffene Parzelle liegt jedoch nicht in der Dorfkernzone. Im Überbauungsplanperimeter kann daher mehr als ein zusätzliches Geschoss durch den Überbauungsplan bewilligt werden. Folglich ist es nicht von Bedeutung, ob man die als Attikageschosse bezeichneten Geschosse der Häuser A1 bis B2 als Attikageschosse im Sinne von Art. 39 BO oder als Vollgeschosse erachtet. Da der Überbauungsplan auch ein weiteres Vollgeschoss erlauben kann, handelt es sich lediglich um eine rechtlich irrelevante Frage der Benennung des Geschosses.

E. 5

5.1 Zu prüfen bleibt, ob das Bauvorhaben dem Überbauungsplan widerspricht. Bei den Mehrfamilienhäusern A1 bis B2 ist das Attikageschoss auf zwei Seiten zurückversetzt, was wie dargelegt dem Überbauungsplan entspricht. Allerdings wird die Zurückversetzung jeweils bei der nordwestlichen Fassade wegen des Treppenhauses auf einer Länge von 3,5 m unterbrochen. Bei den Mehrfamilienhäuser C1 und C2 ist das Attikageschoss auf allen Seiten zurückversetzt, was der Regelbauweise entspricht. Indessen wird auch hier die Zurückversetzung bei der nördlichen Fassade für das Treppenhaus auf einer Länge von 4,17 m unterbrochen.

5.2 Die kommunale Baubehörde hat das Bauvorhaben als mit dem Überbauungsplan vereinbar erachtet. Im Bau- und Raumplanungsrecht kommt der Gemeindeautonomie eine herausragende Bedeutung zu. Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die

Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 136 I 265 E. 2.1, mit Hinweisen).

Gemäss Art. 115 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988 (KV) sind den Gemeinden in den Schranken von Verfassung und Gesetz ihr Bestand und das Recht, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, gewährleistet. Sie besorgen alle örtlichen Angelegenheiten, für die weder der Bund noch der Kanton ausschliesslich zuständig sind (Art. 119 Abs. 1 KV). Die Ortsplanung ist gemäss Art. 15 Abs. 1 RBG Aufgabe der Gemeinde. Bei der Anwendung der nutzungsplanerischen Vorschriften kommt der kommunalen Baubehörde ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Die Autonomie der Gemeindebehörde hat aber dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit dem Sinn und Zweck der Bestimmung nicht mehr vereinbaren lässt (Hauptli, § 13 N. 23; vgl. zum Ganzen VGer-Urteil VG.2017.00075/76 vom 3. Mai 2018 E. 3.3, VG.2014.00122 vom 5. Februar 2015 E. 2.2).

5.3 Gemäss Ziff. 2.1 der Sonderbauvorschriften kommen einzig dem Überbauungsplan F. _____ und den Sonderbauvorschriften verbindlicher Charakter zu. Aus diesen Unterlagen wird nicht ersichtlich, dass bei jedem Mehrfamilienhaus die Zurückversetzung des Attikageschosses jeweils bei einer Fassade unterbrochen wird. Indessen durfte die Beschwerdegegnerin 2 bei der Auslegung des Überbauungsplans bzw. bei der Prüfung, ob das Bauvorhaben mit dem Überbauungsplan vereinbar ist, die richtungsweisenden Unterlagen mitberücksichtigen. Dies erklärt sich dadurch, dass diese Unterlagen den Behörden, welche sich mit dem Überbauungsplan zu beschäftigen hatten, und namentlich der den Überbauungsplan erlassenden Gemeindeversammlung zur Verfügung standen. Sowohl im Anhang zum Planungsbericht als auch im Gipsmodell ist die Unterbrechung der Zurückversetzung problemlos zu erkennen. Damit erfolgte sowohl die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung als auch beispielsweise die Beurteilung durch die Gestaltungskommission in Kenntnis der Durchbrechung der Zurückversetzung jeweils einer Fassade pro Haus. Zu erinnern ist sodann daran, dass es gesetzlich zumindest nicht ausgeschlossen war, im Überbauungsplan anstelle der Attikageschosse ein zusätzliches Vollgeschoss festzusetzen. Schliesslich wies die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht auf den Zweck der Vorschriften über die Attikageschosse hin, welcher darin liegt, dass die Baute durch die Zurückversetzung weniger wuchtig erscheint und den umliegenden Häusern etwas weniger Besonnung weggenommen wird, wobei sie zutreffend zum Schluss kam, dass die strittigen Aussparungen kaum Auswirkungen auf die Wuchtigkeit der Gebäude und die Besonnung haben (vgl. E. 4.3.3.2 des angefochtenen Entscheids).

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände hat die Beschwerdegegnerin 2 ihr Ermessen nicht verletzt, indem sie das Bauvorhaben als mit dem Überbauungsplan vereinbar erachtete und die Baubewilligung erteilte.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III.

Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 3'000.- sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen bereits in gleicher Höhe

geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Überdies sind sie nach Art. 138 Abs. 1 und 2 VRG zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteienschädigung von je Fr. 600.-, insgesamt Fr. 2'400.- (inkl. Mehrwertsteuer), zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 2 steht mangels Vorliegens besonderer Umstände keine Parteienschädigung zu (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG).

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