

LU_GERICHTE 7H 20 224 vom 13. Dezember 2021

LU Gerichte, 2021-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_20_224

FR: LU_GERICHTE 7H 20 224 du 13 décembre 2021

IT: LU_GERICHTE 7H 20 224 del 13 dicembre 2021

Regeste

Baubewilligungspflicht für Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV (E. 3). Wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit infolge der geplanten Hangbefestigung (E. 4). Berücksichtigung des Gestaltungsplans im Rahmen der Anwendung von § 41 BZR sowie § 140 PBG (E. 5). Voraussetzungen nach § 37 PBG vorliegend nicht erfüllt (E. 6). | Art. 22 Abs. 1 RPG; § 37 PBG, § 140 PBG, § 178 PBG, § 184 PBG; § 54 PBV; Art. 41 f. BZR. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 13.12.2021 Fallnummer: 7H 20 224 LGVE: 2022 IV Nr. 8 Gesetzesartikel: Art. 22 Abs. 1 RPG; § 37 PBG, § 140 PBG, § 178 PBG, § 184 PBG; § 54 PBV; Art. 41 f. BZR. Leitsatz: Baubewilligungspflicht für Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV (E. 3). Wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit infolge der geplanten Hangbefestigung (E. 4). Berücksichtigung des Gestaltungsplans im Rahmen der Anwendung von § 41 BZR sowie § 140 PBG (E. 5). Voraussetzungen nach § 37 PBG vorliegend nicht erfüllt (E. 6). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Sachverhalt (gekürzt) A. Am 30. Juni 2020 reichte A. _____ Pläne für den Umbau der Gartenanlage auf seinem Grundstück Nr. D. _____, Grundbuch (GB) C. _____, ein. Nachdem die Gemeinde C. _____, Abteilung Bau und Infrastruktur, ihn darauf aufmerksam gemacht hatte, dass das eingereichte Projekt nicht den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspreche, erfolgte mit den Plänen vom 22. Juli 2020 (Posteingang) eine Anpassung des Projekts. Das Gesuch wurde den angrenzenden Grundeigentümern, welche dem Bauvorhaben nicht unterschriftlich zugestimmt hatten, im vereinfachten Verfahren angezeigt. Innert Frist wurde keine Einsprache erhoben. Mit Schreiben vom 20. August 2020 wurde A. _____ mitgeteilt, dass für die geplanten Terrainveränderungen und das Erstellen einer Natursteinmauer keine Bewilligung erteilt werden könne. Am 15. Oktober 2020 verweigerte die Gemeinde C. _____, Abteilung Bau und Infrastruktur, die Erteilung der Baubewilligung für den Umbau der Gartenanlage auf Grundstück Nr. D. _____. B. Gegen die als "Negativentscheid" bezeichnete Verfügung der Gemeinde C. _____, Abteilung Bau und Infrastruktur, liess A. _____ am 9. November 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und dessen Aufhebung sowie die Erteilung der Baubewilligung beantragen. Eventualiter sei die Sache zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Gemeinde C. _____, Abteilung Bau und Infrastruktur, beantragte die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Auflage von Akten. Das Kantonsgericht edierte weitere Akten bei der Abteilung Bau und Infrastruktur. Der Beschwerdeführer wurde mit Schreiben vom 19. November 2021 über diese Edition in Kenntnis gesetzt. Auf Gesuch des

Beschwerdeführers wurden ihm diese Akten zur Einsicht zugestellt, die er fristgemäss retournierte. Auf eine Stellungnahme dazu verzichtete er. Aus den Erwägungen: 3. 3.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, gemäss § 54 Abs. 2 lit. h der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) bedürften Mauern und Einfriedungen bis 1,50 m Höhe keiner Baubewilligung. Bauliche Vorhaben, die eindeutig unter Abs. 2 subsumiert werden könnten, bedürften somit auch keiner weiteren Interessenabwägung. 3.2. Die Vorinstanz ist demgegenüber der Auffassung, von einer Bewilligungspflicht könne nur dann abgesehen werden, wenn einem Bauvorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen würden. Die in § 54 PBV aufgeführten Arbeiten seien nicht absolut von der Bewilligungspflicht ausgenommen, es sei eine Interessenabwägung vorzunehmen. Das Bauvorhaben tangiere Interessen der Eingliederung und es sei die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften zu kontrollieren, namentlich den §§ 41 und 42 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde C. _____ (BZR). Das öffentliche Interesse werde durch den Synthesebericht zur Ortsplanung C. _____ vom 13. Dezember 2013 (rev. am 1.6.2017) bestärkt, worin ortsbauliche Prinzipien festgehalten seien. Der Gestaltungsplan F. _____ stütze sich ebenfalls auf diesen Synthesebericht. Der Umsetzung des Konzeptansatzes im Umgang mit der Topographie komme besondere Bedeutung zu. Verlangt würden eine präzise und individuelle Ausrichtung der Bauten parallel zum Hang, durchlaufende Grünräume und wenig Erdverschiebungen. 3.3. 3.3.1. Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Anlagen in diesem Sinne sind mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 120 Ib 379 E. 3c und 113 Ib 314 E. 2b; EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N 6 und 7 zu Art. 22 RPG). Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134 E. 5.2 mit Hinweisen; BGer-Urteil 1C_505/2017 vom 15.5.2018 E. 5; vgl. auch Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, Baurechtstagung Freiburg 2017, S. 14 f.). Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge für bewilligungspflichtig zu erklären. Hingegen können sie nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (BGer-Urteil 1C_131/2018 vom 27.8.2018 E. 3.2 mit Hinweis auf BGE 113 Ib 314 E. 2b). 3.3.2. Entsprechend den bundesrechtlichen Vorgaben sind nach § 184 Abs. 2 PBG nur jene Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben von der Bewilligungspflicht ausgenommen, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu

zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten. Gestützt auf § 184 Abs. 3 PBG hat der Regierungsrat in § 54 Abs. 2 PBV eine Aufzählung jener Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben vorgenommen, für die in der Regel nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Es ergibt sich daher bereits aus dem Wortlaut von § 54 Abs. 2 PBV, dass die aufgezählten Bauten und Anlagen, insbesondere auch Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone bis 1,50 m Höhe ab massgebendem Terrain (lit. i), aufgrund ihrer Geringfügigkeit lediglich "in der Regel" bewilligungsfrei erstellt werden können. Sobald mit Blick auf allfällige Auswirkungen eines Bauvorhabens ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer Überprüfung desselben besteht, sind Planunterlagen einzureichen und es ist ein Bewilligungsverfahren durchzuführen. Es ist somit letztlich im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Massnahme von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden kann oder nicht. Hinzuweisen bleibt im Zusammenhang mit dem Begriff des "massgebenden Terrains" auf die übergangsrechtliche Problematik. Das Kantonsgericht hat in dieser Hinsicht wiederholt festgehalten, dass das massgebende Terrain unter Beachtung der geltenden Rechtsprechung dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht (Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 236 vom 25.9.2018 E. 8.4.2 und 7H 17 134 vom 3.1.2018 E. 6.5 mit Verweis auf die Botschaft des Regierungsrats an den Kantonsrat zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur IVHB und einer Teilrevision des PBG [B 62] vom 22.1.2013, S. 42).

3.4. Das Baugrundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone und grenzt im Bereich der geplanten Mauer und Anböschung an die Grünzone (Grundstück Nr. E._____, GB C._____). Diese dient der Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet (§ 24 BZR). Die Grünzonen sind von Bauten und Anlagen, namentlich von Gartenanlagen freizuhalten. Die geplante Gartengestaltung hat den Vorgaben der §§ 41 und 42 BZR sowie § 140 PBG Rechnung zu tragen. Verlangt wird dort neben einer Beschränkung der Terrainveränderungen auf das Notwendigste u.a. die Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Umgebung und die topographische Einordnung (vgl. dazu nachstehend E. 5). Darüber hinaus grenzt der vom Bauvorhaben betroffene südliche Bereich des Baugrundstücks an den Perimeter des Gestaltungsplans F._____. Gemäss Freiraumkonzept zum Gestaltungsplan ist auf dem unterhalb der geplanten Mauern befindlichen Grundstück in der Grünzone ein "Landschaftsbereich Blumenwiese" vorgesehen. Zudem hat der Gemeinderat C._____ am 13. Dezember 2012 (rev. am 1.6.2017) den Synthesebericht "Ideenstudien im Rahmen der Ortsplanung" genehmigt. Der Synthesebericht für sich allein hat keine grundeigentümergebundene Wirkung, dient aber als Grundlage für die weitere kommunale (Gestaltungs-)planung und hat entsprechend Eingang in die Bestimmungen des Gestaltungsplans F._____ gefunden (vgl. dazu E. 5). Er verfolgt ganz allgemein das Ziel, die bestehende Topographie möglichst unverändert zu erhalten und Stützmauern nur zurückhaltend einzusetzen, so dass das gewachsene Terrain ablesbar bleibt. Bei individuellen Wohnbauten mit privaten Aussenräumen soll mit Kulturhecken oder anderen dem Ort angepassten Grünstrukturen eine räumliche Abgrenzung zur offenen Landschaft herbeigeführt werden (Synthesebericht S. 8). Für das Gestaltungsplangebiet F._____ sieht der Synthesebericht vor, dass die neuen Bauvolumen einen hohen Grünanteil aufweisen und das gewachsene Terrain zwischen den Bauten möglichst unangetastet bleibt (Synthesebericht S. 20).

3.5. Damit steht fest, dass sich der Baustandort an einer sensiblen landschaftlichen Lage, angrenzend an die Grünzone

und ein Gestaltungsplangebiet in Hanglage, befindet. Kommt hinzu, dass das BZR C._____ mit den §§ 41 und 42 BZR Gestaltungsgrundsätze insbesondere auch für Terrainveränderungen statuiert hat. Es ist unter diesen Umständen richtig, dass die Vorinstanz die geplante Gartengestaltung für bewilligungspflichtig erklärte und auf ihre Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsgrundlagen prüfte.

E. 4.1

Mit Blick auf § 178 PBG führt der Beschwerdeführer aus, mit dem geplanten Projekt solle die bestehende Aufschüttung abgetragen und das heute bestehende dem ursprünglich bestandenen Terrain angepasst werden. Die gegenwärtig bestehende Rechtswidrigkeit werde demzufolge nicht verstärkt, sondern abgeschwächt, weshalb die Baubewilligung zu erteilen sei. Zudem lägen keine Richtlinien im Sinn von § 42 Abs. 4 BZR vor. Es sei daher willkürlich, wenn die Vorinstanz Terrinaufschüttungen und Blocksteinmauern nur zurückhaltend und wenn technisch notwendig bewillige.

E. 4.2

Die Vorinstanz vertritt im angefochtenen Entscheid sowie in ihrer Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Ansicht, die bestehende Terrinaufschüttung sei mit der Baubewilligung des Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück bewilligt worden und geniesse daher Bestandesgarantie. Nach heutiger Gesetzgebung könnte dafür keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden, da sie das Mass des Notwendigen überschreite und sich nicht dem bestehenden Terrainverlauf angleiche, mithin § 42 Abs. 4 BZR nicht entspreche. Es handle sich daher um eine rechtmässig erstellte Anlage, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widerspreche. Diese dürfe erhalten und zeitgemäss erneuert werden (§ 178 PBG). Beim geplanten Vorhaben handle es sich aber weder um eine zeitgemässe Erweiterung noch um eine Sanierung. Damit werde die Rechtswidrigkeit wesentlich verstärkt und es würden überwiegende öffentliche Interessen bezüglich der gestalterischen Eingliederung verletzt.

E. 4.3

Gemäss § 178 PBG dürfen in Bauzonen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Abs. 2).

E. 4.3.1

Im neu zu gestaltenden Bereich liegt das heute bestehende Terrain höher als das gewachsene Terrain. Es wird von keiner Seite in Abrede gestellt, dass diese Anschüttung ehemals rechtmässig bewilligt worden ist. Fraglich ist dagegen, ob die bestehende Aufschüttung nach heute geltendem Recht, namentlich § 42 Abs. 4 BZR, rechtswidrig ist. Nach § 42 Abs. 4 BZR sind Terrainveränderungen auf das Notwendigste zu beschränken. Die zuständige Stelle kann Richtlinien über Terrainveränderungen und Stützmauern erlassen. Werden keine Richtlinien erlassen, wird mithin von dieser Kann-Vorschrift kein Gebrauch gemacht, ändert dies nichts an der Anwendung des klar formulierten ersten Satzes: Erweist sich eine Terrainveränderung als nicht notwendig, verstösst sie gegen § 42 Abs. 4 BZR.

E. 4.3.2

Gemäss dem Schnittplan AA' bedurfte bereits die Realisierung des heute bestehenden Holzdecks einer Aufschüttung. Bei diesem Holzdeck handelt es sich im Vergleich zur Grösse des Wohnhauses und der Gartenanlage um eine angemessen dimensionierte Sitzplatzanlage. Allerdings wurde das gewachsene Terrain über den Untergrund des Holzdecks hinaus einige Meter Richtung Südosten zusätzlich angeschüttet. Die Funktion und Notwendigkeit dieser beträchtlichen Aufschüttung ist nicht erkennbar und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan. Es ist daher vertretbar, wenn die Vorinstanz die Auffassung vertritt, das Ausmass dieser Aufschüttung verletze § 42 Abs. 4 BZR. Der heutige Zustand entspricht damit nicht dem geltenden Recht, weshalb ein Anwendungsfall der Bestandesgarantie vorliegt.

E. 4.3.3

Die bisherige, nach heutigem Recht baurechtswidrige Terrainveränderung besteht aus einer Böschung, die begrünt ist und zum angrenzenden Hang abfällt. Das geplante Bauvorhaben sieht demgegenüber eine Terrassierung mit abgestuften Blocksteinen vor, die als Stützmauern dienen sollen. Die vorgesehene Materialisierung ist im Vergleich zum heutigen Zustand neu, weshalb von vornherein nicht von einer Erhaltung im Sinn von § 178 Abs. 1 PBG gesprochen werden kann. Die Art der geplanten Neugestaltung weicht zudem derart weit von der bisherigen Böschung ab, dass – auch mit Blick auf den Ermessensspielraum, die der Baubewilligungsbehörde hierbei zusteht – nicht zu beanstanden ist, dass diese eine Qualifikation als zeitgemässe Erneuerung verneint hat. Deshalb liegt kein Fall von § 178 Abs. 1 PBG vor. Es sind folglich die kumulativen Voraussetzungen von § 178 Abs. 2 PBG zu prüfen.

E. 4.3.4

Die bereits bestehende Aufschüttung des gewachsenen Terrains würde mit der projektierten Gestaltung teilweise abgetragen. Im Gegenzug sind jedoch Stützmauern geplant, die das heute bestehende Aufschüttungsmass (zumindest teilweise) übersteigen und hinterfüllt werden sollen. In Anbetracht der vorgesehenen Ausgestaltung und Materialisierung wird die ohnehin bereits bestehende Rechtswidrigkeit verstärkt. Diese Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist optisch umso deutlicher erkennbar, als die Anschüttung mit höhenversetzten Blocksteinmauern gesichert werden soll und damit als härtere Trennung zur Grünzone in Erscheinung tritt als die bisherige begrünte Anböschung (vgl. dazu auch E. 5.5 hernach). Zwar liegt kein Ansichtsplan Süd bei den Akten. Zudem ist dem Ansichtsplan West das bestehende Terrain nicht zu entnehmen. Wie hoch die zusätzliche Aufschüttung dort betragen wird, lässt sich daher anhand der aktenkundigen Pläne nicht genau ermitteln. Daraus ist aber immerhin ersichtlich, dass die geplanten Mauern stellenweise ca. 1,00 und 1,50 m aus dem Erdreich ragen werden. Ebenso zeigt der Schnittplan AA', dass sowohl die untere als auch die mittlere Mauer an dieser Stelle das bereits bestehende angeschüttete Terrain je um ca. 0,80 m überragt. Soweit der Beschwerdeführer argumentiert, die Mauer verschwinde seitlich zunehmend im Gelände, so dürfte dies insofern zutreffen, als die sichtbare Höhe der Mauer Richtung Osten abnimmt. Mindestens beim Schnitt AA' ragt sie aber noch immer 0,80 m aus dem Erdreich. Immerhin geht auch der Beschwerdeführer davon aus, dass die Mauer nur dann kaum sichtbar wäre, wenn das Gras auf der vorgelagerten Wiese 0,60 - 0,70 m hoch wachsen würde. Ferner ist eine Begrünung mit Efeu vorgesehen. Selbst wenn demnach die sichtbare Höhe der Mauer nicht auf der gesamten Mauerlänge von 20,00 m gleich hoch ausfallen dürfte, steht doch fest, dass die

geplante Hangbefestigung allein aufgrund ihrer Ausgestaltung eine markantere Terrainveränderung darstellt als eine bepflanzte Böschung ohne Stützmauer. Hat die Vorinstanz angesichts dieser Umstände mit Blick auf § 42 Abs. 4 BZR eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit bejaht, ist dies vertretbar. Selbst wenn eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit verneint würde, verlangt § 178 Abs. 2 PBG kumulativ, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. In diesem Kontext ist nachstehend die Eingliederungsfrage zu prüfen (E. 5 hernach).

E. 5.1

Im angefochtenen Entscheid führt die Vorinstanz aus, im Zusammenhang mit der Eingliederung sei der Standort einer geplanten Baute oder Anlage entscheidend. Veränderungen innerhalb einer bestehenden bebauten Siedlung seien anders zu beurteilen als solche am Siedlungs- oder Zonenrand oder gar ganz ausserhalb der Bauzone. Das Baugrundstück befinde sich an der Zonengrenze zur Grünzone und angrenzend an das Gestaltungsplangebiet F. _____. Es gälten dort erhöhte Anforderungen an den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Für die Grünzone und das Gestaltungsplangebiet liege ein Freiraumkonzept vor. Die geplante Mauer widerspreche der Idee des Grünraumkonzepts und stelle mit seiner Umrandung des Grundstücks eine harte Trennung zur Umgebung her. Die gewünschte Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen werde mit dieser Grenzmauer nicht erreicht.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, die geplante Mauer stelle keine harte Trennung zur Umgebung her. Dank der Terrassierung werde sie nicht als eine ganze Mauer wahrgenommen und sei lediglich in einer Ecke über die ganze Höhe sichtbar, seitlich verschwinde sie zunehmend im Gelände. Damit sich die Blocksteinmauer einwandfrei in die angrenzende Grünzone eingliedern lasse, werde diese mit Efeu begrünt. Auch werde die angrenzende Wiese bis an die Mauer geführt. Die Wiese wachse ca. 60 - 70 cm hoch, so dass die Mauer kaum noch sichtbar sein werde. Sein Grundstück liege nicht im Gestaltungsplanperimeter, weshalb nicht dieselben strengen Auflagen gelten könnten wie für Grundstücke innerhalb des Grünraumkonzepts. Mit der Begrünung der Blocksteinmauer werde eine Eingliederung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet.

E. 5.3

Vernehmlassungsweise legt die Vorinstanz dar, mit der Erstellung der Mauer werde eine "Kanzel" geschaffen. Der neue Sitzplatz auf dieser Kuppe in der südwestlichen Grundstücksecke sei sehr exponiert. Die um den Sitzplatz geplante Pflanzung einer Hecke füge sich mit ihrer geometrischen Form nicht natürlich in die Umgebung ein.

E. 5.4.1

Der kantonale Gesetzgeber hat das Gebot der Eingliederung in § 140 Abs. 1 PBG konkretisiert. Nach dieser Bestimmung haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. § 140 Abs. 1 PBG enthält nach dem Gesagten einerseits ein Eingliederungsgebot und andererseits ein Beeinträchtungsverbot. Bei der Beurteilung ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung

weder für den Bau selber noch für die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Der entsprechenden Beurteilung unterliegt jede Baute. Auch wenn sie den Bau- und Zonenvorschriften entspricht, ist sie so zu gestalten, dass sie sich genügend eingliedert. Ästhetikvorschriften haben durchaus eigenständige Bedeutung und gewähren damit einen über die übrigen Bestimmungen der Grundordnung hinausgehenden Schutz (vgl. BGer-Urteil 1P.709/2004 vom 15.4.2005 E. 2.3; LGVE 1998 I Nr. 14 E. 4b; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 6. Aufl. 2019, S. 810 ff. [auch zum Folgenden]; Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 1985, § 159 BauG N 5 ff.). Allerdings müssen sie im Kontext der gesamten Rechtsordnung und im Besonderen unter Beachtung der Vorschriften des Baurechts und der Raumplanung angewendet werden (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 125 vom 3.1.2012 E. 9a mit Hinweis auf Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 82 ff.; ZBl 1998 S. 174; BVR 1990 S. 245).

E. 5.4.2

Auf kommunaler Ebene sind im Zusammenhang mit der hier strittigen Gartengestaltung die Gestaltungsgrundsätze nach § 41 Abs. 1 und 2 BZR zu beachten. Danach gilt: 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich zusammen mit ihrer Umgebungsgestaltung gut in die natürliche Topographie einfügen. 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, e. die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie g. die topographische Einordnung. Darüber hinaus ist auch hier zu beachten, dass § 42 Abs. 4 BZR eine Beschränkung von Terrainveränderungen auf das Notwendigste verlangt.

E. 5.4.3

Ferner ist das Baugrundstück umgeben vom Perimeter des Gestaltungsplans F._____. Obschon die Bauparzelle ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, handelt es sich bei einem Gestaltungsplan doch um einen grundeigentümergebundenen Nutzungsplan (§ 15 PBG). Als Vertreter der Erbengemeinschaft H._____ (Grundstück Nr. G._____, GB C._____) war der Beschwerdeführer am Gestaltungsplanverfahren beteiligt.

E. 5.4.3.1

Entsprechend dem orientierenden Raumplanungsbericht sollen mit dem Gestaltungsplan F._____ u.a. die Themen geringe Terrainveränderungen, die Gestaltung des Siedlungsrandes und die Gestaltung der Grünzone gemäss Synthesebericht umgesetzt werden. Dem Synthesebericht kam bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans F._____ massgebende Bedeutung zu. Im Besonderen wird das ortsbauliche Prinzip, wonach das gewachsene Terrain zwischen den Bauten möglichst unangetastet bleiben soll, hervorgehoben. Damit wird einem der Kernanliegen des Syntheseberichts, die bestehende Topographie möglichst unverändert zu erhalten und Stützmauern nur zurückhaltend einzusetzen, so dass das gewachsene Terrain ablesbar bleibt, nachgelebt. Ebenfalls aus dem

Synthesebericht übernommen werden die zu sichernden Kernelemente des Gestaltungsplans: Es handelt sich dabei um die Umsetzung des Konzeptansatzes im Umgang mit der Topographie. Erwünscht ist eine präzise und individuelle Ausrichtung der Bauten parallel zum Hang, durchlaufende Grünräume und wenig Erdverschiebungen. Die Bepflanzung der Grünzone soll sich über die eigentliche Zonengrenze weiter bis in die privaten Grundstücke hineinziehen, so dass es zu einer Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen kommt.

E. 5.4.3.2

In diesem Sinn wurde die südlich des Baugrundstücks liegende Grünzone (Parzelle Nr. E. _____) im verbindlichen Situationsplan F. _____ als Landschaftsbereich ausgedehnt (Gestaltungsplan F. _____, Situationsplan). Das begleitende Freiraumkonzept sieht dort eine Blumenwiese mit einheimischen Hochstamm-bäumen und Büschen vor (Konzept Freiraum). Für die Gestaltungsplangrundstücke schreibt der Situationsplan vor, dass der Grenzbereich zum Landschaftsbereich naturnah auszugestalten ist. Der sogenannte "Umgebungsbereich naturnah" dient nach Art. 19 der verbindlichen Sonderbauvorschriften dem vegetativen Übergang zum Landschaftsbereich. Die Flächen sind als naturnahe Wiesen mit Bäumen und Sträuchern extensiv zu bewirtschaften, wobei die Kronenhöhen für Bäume und Sträucher die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten dürfen. Ein 1,00 m hoher Zaun (z.B. Maschendrahtzaun) als Abgrenzung zum Landschaftsbereich oder der Nachbarparzelle (nach Grundstücksmutation) ist zulässig. Im Landschaftsbereich selbst dürfen talseits südwestlich der Baubereiche C, D, E und F sowie des Baugrundstücks (Parzelle Nr. D. _____), die höchsten Punkte von Sträuchern und Gehölzen die im Situationsplan festgelegten Richtkoten nicht überschreiten (Art. 20 Sonderbauvorschriften). Generell sind Stützmauern nur an den Standorten gemäss Situationsplan zulässig und die sichtbaren Seiten sind mit rauer Oberfläche und naturnah auszugestalten oder zu begrünen, wobei Absturzsicherungen und Mauern zurückhaltend auszugestalten sind (Art. 24 Sonderbauvorschriften). Es fällt auf, dass die in den Baubereichen C, D und E vorgesehenen Gartengestaltungen gemäss den Schnittansichten Freiraum auf eine Terrassierung ihres Gartens verzichten müssen und diese im südlichen Bereich steil abfallen (Schnittansicht Freiraum). Im Übrigen werden die zulässigen Abgrabungen und Terrainveränderungen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, wobei im Umgebungsbereich naturnah keine Abgrabungen gestattet sind, vorbehalten bleiben Ausnahmen im Einzelfall (Art. 17 Sonderbauvorschriften).

E. 5.5.1

Wie bereits ausgeführt treten die zwei terrassiert angeordneten Blocksteinmauern talseitig stellenweise bis zu 0,80 m bzw. 1,50 m in Erscheinung (vgl. vorne E. 4.3.4). Diese Mauern grenzen unmittelbar an den gemäss Gestaltungsplan ausgedehnten Landschaftsbereich in der Grünzone.

E. 5.5.2

Richtig ist zudem, dass das Baugrundstück nicht im Perimeter des Gestaltungsplans F. _____ liegt. So sind die Grenzbereiche zum Landschaftsbereich bei den Gestaltungsplanparzellen C, D, E, F und G als "naturnahe Umgebungsbereiche" ausgedehnt, nicht aber beim Baugrundstück (Gestaltungsplan F. _____, Situationsplan). Wirkung entfalten die Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften des Gestaltungsplans F. _____ für die Bauparzelle aber im Rahmen der Anwendung von §

41 BZR sowie § 140 PBG. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Bestimmungen des § 41 Abs. 1 sowie Abs. 2 lit. a, b, e und g BZR. Darin wird eine Gestaltung der Bauten und Anlagen gefordert, die zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehen lässt und sich zusammen mit ihrer Umgebungsgestaltung gut in die natürliche Topographie einfügt. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bestehende oder geplante nachbarliche Bebauung und die landschaftliche Umgebung. Insofern kommt den Vorgaben des Gestaltungsplans bezüglich Ausgestaltung der Grünzone und des naturnahen Umgebungsbereichs der Gestaltungsplangrundstücke auch für das hier strittige Bauvorhaben eine gewisse Bedeutung zu, obschon die Bauparzelle nicht im Gestaltungsplanperimeter liegt. Denn die Eingliederung eines Bauvorhabens kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern steht in Relation zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Zu dieser Umgebung gehört der Gestaltungsplanperimeter F._____. Es fällt daher ins Gewicht, dass das Baugrundstück nordostseitig und südwestseitig von Gestaltungsplangrundstücken umgeben und diesen Parzellen der Landschaftsbereich gemäss Gestaltungsplan F._____ vorgelagert ist. Während die Gestaltungsplangrundstücke im Übergang zum Landschaftsbereich naturnah auszugestalten sind (Art. 19 Sonderbauvorschriften), lässt sich eine entsprechende Gestaltungsvorgabe für die Bauparzelle nicht direkt aus den Sonderbauvorschriften ableiten. Eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung und damit das Erreichen einer guten Gesamtwirkung bedingt indessen die Berücksichtigung der bestehenden und beabsichtigten Planung der benachbarten Bebauung (§ 41 Abs. 2 lit. b BZR). Der Gestaltungsplan F._____ sieht – wenn auch nur orientierend – vor, dass die Bepflanzung der Grünzone über die eigentliche Zonengrenze weiter bis in die privaten Grundstücke hineingezogen wird, so dass es zu einer Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen kommt. Entsprechend verlangen die verbindlichen Sonderbauvorschriften, dass Stützmauern zurückhaltend und nur an den vorgesehenen Standorten zu planen sind und im naturnahen Umgebungsbereich die Trennung mit Maschendrahtzaun zu erfolgen hat (Art. 19 Sonderbauvorschriften). Diese so ausgestalteten naturnahen Umgebungsbereiche der benachbarten Grundstücke sind daher gestützt auf § 41 BZR und § 140 PBG bei der Gartengestaltung auf dem Baugrundstück zu beachten.

E. 5.5.3

Vor diesem Hintergrund kommt der Umsetzung dieser strengen Anforderungen an die Gartengestaltung und ihrer Eingliederung grosses Gewicht zu und liegt im öffentlichen Interesse. Diese ist im Rahmen von § 178 Abs. 2 lit. b PBG zu berücksichtigen. Hat die Vorinstanz gestützt auf § 140 PBG und § 41 BZR entschieden, dass die geplanten Stützmauern den gestalterischen Eingliederungsvorgaben widersprechen, ist dies vertretbar. Gerade mit einer Mauerlänge von 20 m und der geplanten Materialisierung würde sie prägend in Erscheinung treten, was mit der angeführten Bepflanzung mit Efeu nur teilweise zurückgenommen werden könnte. Diese strenge Handhabe ist vorliegend umso mehr gerechtfertigt, als es sich beim Baustandort um einen Übergang vom bebauten zum unbebauten Gebiet an Hanglage handelt, mithin eine naturnahe Trennung sachgerecht ist. Kommt hinzu, dass es sich bei den projektierten Blocksteinmauern zumindest nach Lage der bisherigen Akten nicht um notwendige Hangsicherungsmassnahmen handelt. Vielmehr lässt sich der Garten des Beschwerdeführers auch ohne diese Stützmauern sinnvoll, zweckmässig und zeitgemäss nutzen (§ 42 Abs. 4 BZR). Für das Kantonsgericht besteht – auch in Anbetracht des Ermessenspielraums, welcher der örtlichen Baubewilligungsbehörde dabei zukommt – keine Veranlassung, hier korrigierend

einzugreifen. Insgesamt ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz im Rahmen ihrer Ermessensausübung die Eingliederung der geplanten Gartengestaltung verneint hat.

E. 5.6

Bei diesem Ergebnis steht gleichzeitig auch fest, dass überwiegende öffentliche Interessen nach § 178 Abs. 2 lit. b PBG dem Bauvorhaben entgegenstehen und der Beschwerdeführer sich nicht erfolgreich auf die (erweiterte) Bestandesgarantie berufen kann.

E. 6.1

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, bei der Prüfung einer Ausnahmegewilligung nach § 37 Abs. 2 PBG seien die Interessen von Bauherrschaft, Nachbarschaft und Öffentlichkeit sorgfältig abzuwägen. Die Vorinstanz führe lediglich aus, es seien öffentliche Interessen der gestalterischen Eingliederung betroffen, ohne eine Abwägung mit seinen privaten Interessen durchzuführen. Das Bauvorhaben liege im öffentlichen Interesse, die geplante Natursteinmauer diene vielen Insekten und kleinen Tieren als Unterschlupf neben der grossen Wiese. Die bestehenden invasiven Neophyten würden gerodet. Zudem werde neben der Mauer eine Magerwiese realisiert.

E. 6.2

Nachdem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid eine Ausnahmegewilligung nach § 37 PBG mit Verweis auf die mangelhafte gestalterische Eingliederung verweigert hatte, erklärt sie in ihrer Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde, sie stelle sich nicht gegen eine neue Gartengestaltung respektive einen zweiten Sitzplatz, wenn die gesetzlichen Vorgaben der Eingliederung und der naturnahen Gestaltung erfüllt würden. Eine neue Gestaltung der Umgebung könne ohne Mehraufwand gemäss den Vorgaben von § 140 PBG und § 42 BZR ausgeführt werden. Diese Vorgaben einzuhalten, stelle keine unzumutbare Härte dar. Das öffentliche Interesse an einer guten Gestaltung und einheimischen Bepflanzung überwiege das private Interesse des Beschwerdeführers an der Blocksteinmauer. Neophyten dürften nicht verwendet werden und seien gemäss Art. 42 Abs. 2 BZR durch die Grundeigentümer zu bekämpfen. Dass die bestehende Wiese der angrenzenden Grünzone ökologisch weniger wertvoll sei als die geplante Gartengestaltung auf dem Baugrundstück werde bestritten. Die Blocksteinmauer aus Granit könne denn auch nur bedingt als ökologische Aufwertung dargestellt werden, aus den Plangrundlagen sei nicht ersichtlich, ob die geplante Mauer die ökologische Artenvielfalt unterstütze. Ohnehin sollte aus ökologischer Sicht möglichst auf befestigte und steinige Oberflächen verzichtet werden, da diese die Aufheizung in den Sommermonaten fördere. Insgesamt liege kein öffentliches Interesse an der Erstellung der projektierten Mauer anstelle einer Böschung vor und das private Interesse des Beschwerdeführers habe nicht dargelegt werden können.

E. 6.3

Nach § 37 PBG kann die Gemeinde aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen, insbesondere beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde oder bei befristeten Zwischennutzungen (Abs. 1). Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen und dem Sinn und Zweck des BZR nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen (Abs. 2). Im BZR können bei einzelnen Bestimmungen weitere Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden (Abs. 3). So sieht § 56 BZR Ausnahmen nach § 37 PBG vor, wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde

(lit. a), für öffentliche und im öffentlichen Interessen stehende Bauten und Anlagen (lit. b) und für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten (lit. c).

E. 6.4

Im Rahmen der vorstehenden Erwägungen hat sich ergeben, dass die geplante Gartengestaltung § 140 PBG sowie den §§ 41 und 42 Abs. 4 BZR widerspricht. Es trifft zwar zu, dass bei der erforderlichen Interessenabwägung auch die privaten Interessen des Bauherrn zu ermitteln und würdigen sind. Auch wenn die geltend gemachten Interessen des Beschwerdeführers an der Neugestaltung nachvollziehbar sind, vermögen diese das erhebliche öffentliche Interesse an der Eingliederung nicht zu überwiegen. Zudem fällt ins Gewicht, dass die Grösse der Gartenfläche eine andere zweckmässige und gleichzeitig im Einklang mit den geltenden Vorschriften stehende Gestaltung ohne Weiteres zulässt. Es kann somit weder von ausserordentlichen Verhältnissen gesprochen werden noch stellt die strikte Anwendung der geltenden Normen vorliegend eine unzumutbare Härte dar. Darüber hinaus mag es zwar zutreffen, dass die geplante Mauer gewissen Kleintieren und Insekten Unterschlupf gewähren könnte. Inwiefern sie das in grösserem Ausmass sicherstellen könnte als eine einheimische Böschungsbepflanzung, die darüber hinaus mit dem Eingliederungsgebot vereinbar ist, vermag der Beschwerdeführer aber nicht darzutun. Daher sind die Voraussetzungen der Erteilung einer Ausnahmegewilligung von der Baubewilligungsbehörde zu Recht verneint worden.

E. 7

Zusammenfassend ist der angefochtene Entscheid nicht zu bestanden. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen, woran auch die übrigen Einwände des Beschwerdeführers nichts zu ändern vermögen.

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