

LU_GERICHTE V 06 226 vom 11. Juni 2007

LU Gerichte, 2007-06-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_06_226

FR: LU_GERICHTE V 06 226 du 11 juin 2007

IT: LU_GERICHTE V 06 226 del 11 giugno 2007

Regeste

Beurteilung eines Baugesuches nach Massgabe der aufgelegten Ortsplanung. Eliminierung des Korrekturfaktors 0.8. Aufhebung der Baubewilligung zufolge Übernutzung. Keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben, insbesondere keine zögerliche Behandlung des Baugesuches und damit keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 2

Wie im Sachverhalt ausgeführt, hat der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt und sämtliche Einwände der Einsprecher gegen das Bauvorhaben verworfen. Mit Bezug auf die Ausnützung ging die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid von einer anrechenbaren Grundstückfläche von 1'881 m² aus, was in masslicher Hinsicht weder im vorinstanzlichen Verfahren noch im Verfahren vor Verwaltungsgericht angezweifelt wird. Das Baugrundstück liegt in der dreigeschossigen Wohnzone (W 3). In dieser Zone ist nach Massgabe des Bau- und Zonenreglementes vom 15. Juni 1994 (alt BZR) unbestrittenermassen eine "Grundausnützung" von 0.55 zulässig. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die Bauparzelle demzufolge an sich maximal 1'034.55 m² anrechenbare Geschossflächen fassen darf. Weiter stellte die Vorinstanz in der angefochtenen Baubewilligung fest, dass die Summe der anrechenbaren Geschossflächen des Bauvorhabens nach Massgabe der Planunterlagen hier 1'256.44 m² beträgt. Dieser Wert liegt nach dem Gesagten um 221.89 m² über dem Wert der auf dem Baugrundstück zulässigen maximal anrechenbaren Geschossflächen. Die Vorinstanz hat die erhobene Summe der anrechenbaren Geschossflächen des Bauvorhabens indes im angefochtenen Entscheid gestützt auf § 9 Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (PBV; SRL Nr. 736) mit dem Berechnungsfaktor 0.8 multipliziert, weshalb sie dem Projekt eine - nunmehr korrigierte - anrechenbare Geschossfläche von bloss 1'005.2 m² attestierte. In diesem Sinne begegnete die Vorinstanz der Rüge der Übernutzung. Es kann in diesem Kontext auf den angefochtenen Entscheid hingewiesen werden. Die Vorinstanz gesteht damit ein, dass das Bauvorhaben an sich als übernutzt zu gelten hätte, falls die beanspruchte anrechenbare Geschossfläche nicht mit dem Berechnungsfaktor 0.8 auf ein zulässiges Mass hätte nach unten korrigiert werden können. Weiter lässt sich dem angefochtenen Entscheid entnehmen, dass der Berechnungsfaktor 0.8 nach der öffentlichen Auflage der in Revision befindlichen Ortsplanung an sich nicht mehr hätte beachtet werden dürfen. Indes müssten die mit der öffentlichen Auflage verbundenen neuen Rahmenbedingungen der Grundnutzungsplanung, worunter das Eliminieren des Berechnungsfaktors 0.8 gehöre, mit Blick auf den Grundsatz von Treu und Glauben hier ausser Acht bleiben. Die Behörden hätten die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren

nämlich fälschlicherweise nicht rechtzeitig über die aufgezeigten Folgen der Ortsplanungsrevision aufgeklärt. Zudem hätte das Baubewilligungsverfahren vor der Auflage der Ortsplanung abgewickelt werden müssen, sodass der Gemeinderat der neuen Rechtslage auch unter diesem Aspekt keine Beachtung hätte zollen müssen.

E. 3

a) Die angefochtene Baubewilligung datiert vom 6. September 2006. Nur gerade drei Wochen zuvor - am 14. August 2006 - legte der Gemeinderat die Unterlagen der Ortsplanungsrevision öffentlich auf. Es handelt sich dabei um den Entwurf des zu ändernden BZR sowie die an die Bedürfnisse der Gemeindeentwicklung anzupassende Zonenplanung. Auf deren Geschichte wird bei Bedarf zurückzukommen sein. Vorderhand hat es mit der Feststellung sein Bewenden, dass die Auflage der Ortsplanungsrevision bereits im vorinstanzlichen Verfahren Auswirkungen auf die rechtliche Beurteilung des strittigen Baugesuches zeitigte, was der Gemeinderat in angefochtener Entscheidung im Ansatz mit Recht nicht verkannt hat, denn mit der öffentlichen Auflage des BZR-Entwurfs und des zu ändernden Zonenplanentwurfs sind unmittelbare rechtliche Wirkungen verbunden, die der Gemeinderat und das Verwaltungsgericht von Amtes wegen zu berücksichtigen haben (§ 37 Abs. 2 VRG). So hält § 85 Abs. 2 PBG in besonderer Weise fest, dass neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften bereits ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage ohne weiteres als Planungszone gelten (Waldmann/Hänni, Raumplanungsrecht, Bern 2006, N 28 zu Art. 27). Innerhalb des solcherart betroffenen Gebietes darf nichts mehr unternommen werden, was die neu aufgelegte Nutzungsplanung erschweren oder eine planerische Festlegung negativ beeinflussen könnte (Art. 27 Abs. 1 RPG; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 25 und 27). Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine "negative Vorwirkung" zuerkannt, indem Bauten oder Anlagen nur noch bewilligt werden, wenn entsprechende bauliche Massnahmen die angestrebte Neuordnung oder die geplante bzw. beabsichtigte Einschränkung der Nutzung nicht beeinträchtigen (VG-Urteil V 04 324 vom 4.10.2005, Erw. 3c). Diese Regelung steht im Dienste des verfassungsrechtlichen Auftrags der Raumplanung (Art. 75 der Bundesverfassung [BV]) und kann sich daher auf ein bedeutendes öffentliches Interesse stützen (BGE 118 Ia 513 ff.; BG-Urteil X. vom 22.4.2004, 1P.539/2003; ferner: VG-Urteil V 03 239 vom 18.6.2004, Erw. 10a). b) Im vorliegenden Verfahren interessieren vorab die Bestimmungen über die Ausnützung. Gemäss § 29 PBG ist die Berechnung der Ausnützung in der PBV geregelt. Vorschriften über die Ausnützungsziffer (AZ) finden sich in den §§ 8 bis 15 PBV. Die AZ legt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche fest (§ 8 PBV). Im vorliegenden Fall gibt die anrechenbare Grundstückfläche zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb es sich erübrigt, hiezu Überlegungen anzustellen. Gleiches gilt hinsichtlich der aus den Baugesuchsunterlagen ermittelten anrechenbaren Geschossflächen (vgl. § 10 PBV) und der Abzüge, die für behindertengerechtes Bauen gewährt werden konnten (§ 11 PBV). Auch das Verwaltungsgericht sieht sich nicht veranlasst, die Berechnung der AZ in diesen Punkten in Frage zu stellen. Zur Diskussion Anlass gibt ausschliesslich der Berechnungsfaktor 0.8. Die gesetzliche Grundlage hierfür findet sich in § 9 Abs. 1 PBV. An dieser Stelle ist in Erinnerung zu rufen, dass der Regierungsrat gestützt auf die Gesetzesnovelle vom 20. März 1995 (in Kraft seit 26.11.1995), mit der § 24 Abs. 2 PBG aufgehoben wurde, die Berechnungsmodalitäten der AZ in der PBV neu fasste. Die Revision der PBV vom 19. Dezember 1995 trat am 1. Januar 1996 in Kraft. Ziel dieser Änderung der PBV war es unter

anderem, die zulässige Ausnützung für die Belange der Praxis einfacher zu ermitteln. Zu diesem Zweck wurden die §§ 9 ff. PBV neu festgelegt. Schliesslich verankerte der Verordnungsgeber in § 9 Abs. 1 PBV im Sinne einer "übergangsrechtlichen Regelung", dass die anrechenbaren Geschossflächen bei den ein- bis dreigeschossigen Zonen mit dem Faktor 0.8 zu multiplizieren sind, mit der Folge, dass seit 1. Januar 1996 deswegen in der Regel grössere anrechenbare Geschossflächen zulässig waren (Urteil V 96 130 vom 7.5.1997, Erw. 2b). Man war sich indes von Beginn weg darüber im Klaren, dass die zitierte Modifikation der AZ bei der Überprüfung der Ausnützung im Rahmen einer Nutzungsplanung - im Sinne der Vereinfachung - wieder eliminiert werden sollte, worauf § 9 Abs. 2 PBV ausdrücklich verweist (dazu: Baudepartement des Kantons Luzern, Wegleitung zur Überprüfung und Festlegung der Ausnutzungsziffern, Luzern 1998, S. 4; ferner: Urteil P 96 2 vom 9.10.1996 = LGVE 1996 II Nr. 4). Um diesbezüglich allfällige Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, hat die Gemeinde die Eliminierung der erwähnten "Übergangslösung" in ihrem BZR ausdrücklich festzuhalten. Es kann in diesem Punkt auf die klare Vorgabe in § 9 Abs. 2 PBV verwiesen werden. Anzumerken ist, dass der Gemeinderat dieser Verpflichtung in Art. 2a des am 14. August 2006 öffentlich aufgelegten BZR-Entwurfs nachgekommen ist. Darauf wird zurückzukommen sein. Es steht ausser Zweifel, dass die Gemeinde im Rahmen der angehobenen 2. Ortsplanungsetappe die Nutzung ihres gesamten Siedlungsgebietes überprüft und überarbeitet hat und sich nunmehr zudem anschickt, erstmals Richtpläne zu Verkehr, Fusswegen und Erschliessung zu erstellen. Aufgrund der wiedergegebenen Rechtslage war sie gehalten, den in der dreigeschossigen Wohnzone bisher zu beachtenden Berechnungsfaktor von 0.8 aufzugeben. Folgerichtig unterbreitete der Gemeinderat im aufgelegten Entwurf den Stimmberechtigten in Art. 2a BZR wie gesagt die Präzisierung, wonach der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV für alle Zonen - folglich auch für die dreigeschossige Wohnzone (W 3) - inskünftig 1.0 betragen soll. Damit steht im Sinne eines Zwischenergebnisses fest, dass die erwähnte neue Berechnungsweise der AZ mit dem Faktor 1.0 - anstelle des überflüssig gewordenen Faktors 0.8 - vom Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanung - also seit 14. August 2006 - von der Baubewilligungsbehörde hätte beachtet werden müssen. Unter diesen Umständen muss gefolgert werden, dass das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 710 eine anrechenbare Geschossfläche aufweist, die um 221.89 m² über dem Wert liegt, welcher auf dem Baugrundstück zulässig ist. Damit beträgt die Übernutzung ca. 21,5 %. Ein solches Bauvorhaben ist rechtswidrig.

E. 4

Die Vorinstanz erachtet die Erteilung der Baubewilligung ungeachtet der wiedergegebenen Überlegungen dennoch "ausnahmsweise" für angezeigt. Im Recht beruft sie sich hierbei auf den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Vorinstanz konkretisiert diesen Aspekt im angefochtenen Entscheid im Kern mit zwei Argumentationslinien. Zunächst vertritt sie im angefochtenen Entscheid die Auffassung, das Baubewilligungsverfahren habe ausserordentlich lange gedauert. Wäre es ohne Verzug abgewickelt worden, hätte die Baubewilligung noch vor der Auflage der Ortsplanung erteilt werden können, was es der Baubewilligungsbehörde gleichsam ermöglicht hätte, zu Gunsten der Bauherrschaft bei der Berechnung der Ausnützung noch den Korrekturfaktor 0.8 in die AZ-Berechnung einzubeziehen. In dieser Weise könne dem Vorwurf der Übernutzung begegnet werden. a) Mit Bezug auf das Argument der angeblich überlangen Dauer des Baubewilligungsverfahrens übersehen Vorinstanz und Beschwerdegegner, dass die ausschliessliche Fokussierung auf das kommunale Verwaltungsverfahren zu kurz greift.

Selbst wenn die revidierte Ortsplanung erst nach der Erteilung der Baubewilligung - also erst im Laufe des Rechtsmittelverfahrens vor Verwaltungsgericht - öffentlich aufgelegt worden wäre, könnte sich der Beschwerdegegner nicht mit Erfolg auf den Korrekturfaktor 0.8 berufen, sondern sähe sich spätestens im Verfahren vor Verwaltungsgericht mit dem Faktor 1.0 konfrontiert. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht die rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der angefochtenen Baubewilligung massgebend sind, wie die Vorinstanz und der Beschwerdegegner fälschlicherweise annehmen, sondern diejenigen im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides (vgl. Erw. 1d mit Verweis auf § 156 Abs. 2 VRG i.V.m. § 146 VRG). Falls das Verwaltungsgericht die geänderte Rechtslage nach der Auflage der Ortsplanung im Rahmen der Überprüfung der Baubewilligung übergehen würde, liefe eine derartige Behandlung nämlich auf eine Verletzung von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG hinaus (Aemisegger/Haag, a.a.O., N 52 zu Art. 33; ferner: Waldmann/Hänni, a.a.O., N 64 zu Art. 33). Dass ein Gerichtsurteil im vorliegenden Fall selbst bei zügiger Abwicklung des gerichtlichen Verfahrens erst Monate nach der von langer Hand geplanten Auflage der Ortsplanung erwartet werden kann, liegt auf der Hand. Diese Überlegungen entkräften das Argument, wonach die angeblich lange Verfahrensdauer nach einer Beurteilung der Streitsache nach Massgabe der Grundnutzung rufe, die vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision Geltung beanspruchte. b) Aber selbst wenn nur gerade das Baubewilligungsverfahren isoliert einer Beurteilung unterzogen wird, vermag das Verwaltungsgericht der Ansicht, es habe sich um ein ausserordentlich lang andauerndes Verfahren gehandelt, nicht zu folgen. Im Zusammenhang mit der Frage nach den zeitlichen Dimensionen von Baubewilligungsverfahren drängen sich für das Verständnis des Folgenden vorab einige rechtliche Überlegungen auf. Hinzuweisen ist hierbei auf die in der Rechtsordnung anzutreffenden "Behandlungsfristen" im Bereich des Planungs- und Baurechts. Wie zu zeigen ist, vermitteln sie erste vage Anhaltspunkte im Hinblick auf eine fachgerechte Qualifizierung der Dauer solcher Verfahren. Der primäre Blick gilt Bundesrecht. Art. 25 Abs. 1bis RPG verpflichtet die Kantone, sowohl für einzelne Verfahrenshandlungen als auch für das Verfahren selbst "Fristen" zu setzen. Indes lässt sich der Geltungsbereich der bundesrechtlichen Bestimmung nicht genau umschreiben. Zunächst liegt es nahe, den Geltungsbereich auf das erstinstanzliche Bewilligungsverfahren zu beschränken, selbst wenn, wie angetönt, die Rechtsmittelverfahren die Dauer des (gesamten) Verfahrens stark beeinflussen und Verzögerungen verursachen (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 27 zu Art. 25). Im Übrigen überlässt der Bundesgesetzgeber die Ausgestaltung des "Fristenregimes" dem kantonalen Gesetzgeber. Die Kantone haben hierüber unterschiedliche Regelungen getroffen. Insbesondere variieren die "Regeldauern" von Verfahren von Kanton zu Kanton stark. Immerhin finden sich Bestimmungen, die darauf hinzielen, Bauvorhaben, die keine besonderen Schwierigkeiten bereiten, in der Regel innert einem zeitlichen Rahmen von drei Monaten abzuwickeln (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., N 30 zu Art. 25). Es liegt auf der Hand, dass komplexere Verfahren selbstverständlich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Mit Bezug auf die Rechtslage im Kanton Luzern ist auf § 68 PBV hinzuweisen. Nach Massgabe dieser "Ordnungsvorschrift" (vgl. dazu: Waldmann/Hänni, a.a.O., N 31 und 32 zu Art. 25) sollen die Gemeinden angehalten werden, 80 Prozent der Fälle im Jahr innert einer Behandlungsdauer von 40 Tagen nach Eingang des Baugesuchs mit Entscheidung zu erledigen. Beizufügen ist, dass bei der Ermittlung der erwähnten Behandlungsdauer die für die Behebung von gerügten Mängeln des Baugesuches benötigten Arbeitstage sowie die Zeitspanne, innert welcher ein Verfahren

sistiert wird, nicht mitzurechnen ist (§ 68 Abs. 2 PBV). Die wiedergegebene Ordnungsvorschrift vermag in gewisser Hinsicht erste vage Rückschlüsse auf die Frage nach der zu erwartenden üblichen Dauer von Baubewilligungsverfahren zu vermitteln. Konkretes vermittelt der Blick auf die Chronologie des vorinstanzlichen Verfahrens. Sie ergibt folgendes Bild: - 20.4.2006: Die Bauherrschaft unterbreitet das erste Baugesuch. - 24.4.2006: Kontrolle des Baugespanns. - 25.4.2006-15.5.2006: 1. Projektauflage. - Bis 15.5.2006: Einsprachen. - 19.6.2006: Die Einspracheverhandlung scheitert. - 22.6.2006: Einsprachepunkte werden einem Baujuristen zur gutachterlichen Stellungnahme unterbreitet. - 17.7.2006: Der Baujurist beantwortet die aufgeworfenen Fragen in der gutachterlichen Stellungnahme. - 24.7.2006: Die Bauherrschaft unterbreitet das gestützt auf die gutachterliche Stellungnahme revidierte Baugesuch. - 25.7.2006: Nachkontrolle des geänderten Baugespanns. - 25.7.-14.8.2006: 2. Projektauflage (geändertes Baugesuch). - 12./14.8.2006: Einsprache. - 6.9.2006: Die Baubewilligung wird erteilt und die Einsprache abgewiesen. Der mit den einzelnen Daten wiedergegebene Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens belegt zunächst, dass die kommunalen Behörden zu keinem Zeitpunkt untätig blieben. Anhaltspunkte dafür, von einer "zögerlichen" Verfahrensabwicklung zu sprechen, lässt der wiedergegebene Verfahrensablauf nicht erkennen. Dass das Verfahren in der Tat nicht "in einem Zug" abgewickelt werden konnte, sondern - vorab in den Monaten Mai bis Juli 2006 - der Nachbesserung bedurfte, kann ferner nicht der Baubewilligungsbehörde angelastet werden, galt es doch in jener Zeitspanne, den einen oder andern Einwand gegen das ursprüngliche Projekt - die Rede ist (u.a.) von der Dachgestaltung und den Grenzabständen - mit Blick auf die Rechtslage durch die Bauherrschaft nachbessern zu lassen. Diesbezüglich sei auf die gutachterliche Stellungnahme des beigezogenen (externen) Baujuristen verwiesen, deren Schlussfolgerungen sich die Bauherrschaft bei der Anpassung des Projektes - ob zu Recht oder nicht und umfassend genug oder nicht bleibe in diesem Kontext einmal dahingestellt - fügte. Nicht zu beanstanden war in der Folge die nochmalige Auflage des Projektes und die Einräumung des Einspracherechts, was selbstverständlich zwingend wiederum einige Zeit in Anspruch nahm. Schliesslich bleibt anzumerken, dass der Gemeinderat den Entscheid über das geänderte Baugesuch in der Folge innert ca. 3 Wochen nach der zweiten Einsprache fällte, was angesichts der Komplexität der Sache ebenso wenig auf eine "zögerliche" Behandlung schliessen lässt. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann - entgegen der Auffassung der Vorinstanz und des Beschwerdegegners - nicht gesagt werden, die Dauer des Baubewilligungsverfahrens wecke mit Blick auf den Aspekt von Treu und Glauben Bedenken. Noch weniger vermag der Gang des Verfahrens die Grundlage dafür abzugeben, die Bauherrschaft in rechtswidriger Weise zu privilegieren, indem "altes" anstelle des massgeblichen aufgelegten "neuen Rechts" zur Anwendung gebracht wurde.

E. 5

Weiter stellt sich die Frage, ob das Verhalten der Behörden im vorinstanzlichen Verfahren Anlass gegeben hat, die Auflage der Ortsplanung zu missachten, damit die Baubewilligung erteilt werden konnte. a) Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 0.101 [BV]) stellt ein die ganze Rechtsordnung überdachendes Prinzip dar, das sowohl für den Staat gilt, als auch eine Verhaltensmaxime für die Privaten darstellt. In Art. 9 BV findet sich dieser Grundsatz ebenfalls verankert. Danach besteht ein individueller, verfassungsmässiger Anspruch, von den staatlichen Organen nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Die grundrechtliche Gewährleistung bezieht sich - was hier besonders

interessiert - vor allem auf den Vertrauensschutz, mithin auf den Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche "Zusicherungen" oder andere Verhaltensweisen der Behörden, die auf privater Seite bestimmte Erwartungen begründen (Rhinow, Grundzüge des Schweizerischen Verfassungsrechts, Basel/Genf/München 2003, Rz. 2397 f.; ferner Schefer, Grundrechte in der Schweiz, Ergänzungsband zur dritten Auflage des gleichnamigen Werks von Jörg Paul Müller, Bern 2005, S. 271 mit weiteren Hinweisen). Damit ist einmal klargestellt, dass der Vertrauensschutz einen konkreten amtlichen Anlass braucht. Als solcher eignet sich jede Art von Äusserung eines staatlichen Organs, die beim Betroffenen berechtigterweise bestimmte verhaltenswirksame Erwartungen entstehen lässt. Allerdings muss die Vertrauensgrundlage ausreichend individualisiert erscheinen. So genügt etwa eine vage formulierte Absichtserklärung nicht, ebenso wenig ein Hinweis auf eine bislang geübte Praxis (Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 669). Selbstverständlich muss der Betroffene von der Vertrauensgrundlage Kenntnis haben. Schliesslich muss er annehmen können, dass die Vertrauensgrundlage frei von Rechtsmängeln ist. Wer mit andern Worten um die Fehlerhaftigkeit weiss oder bei pflichtgemässer Sorgfalt um sie hätte wissen müssen, verwirkt den Vertrauensschutz. In diesem Kontext ist insbesondere an den Gesichtspunkt der "Zuständigkeit" zu erinnern. So ist vorauszusetzen, dass das staatliche Organ, welches Zusicherungen abgegeben hat, mit Blick auf die Rechtslage dafür zuständig war (BG-Urteil vom 7.4.2005, Erw. 5 mit weiteren Hinweisen [2P.283/2004]). Andernfalls ist danach zu fragen, ob der Betroffene die Auskunft erteilende Stelle in guten Treuen für zuständig halten durfte (BGE 129 I 170 Erw. 4.1, 127 I 36 Erw. 3a, 126 II 387 Erw. 3a, 118 Ia 254 Erw. 4b; Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 675). Alsdann setzt der Vertrauensschutz voraus, dass der Private gestützt auf sein (berechtigtes) Vertrauen in die Vertrauensgrundlage Dispositionen getroffen hat. Als schutzwürdig gelten indes bloss jene Dispositionen, die nicht oder zumindest nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden können. Selbst wenn die erwähnten Voraussetzungen allesamt erfüllt sind, wird das Vertrauen nicht geschützt, falls überwiegende öffentliche Interessen dem entgegenstehen. Diesfalls kann der Staat immerhin entschädigungspflichtig werden (Tschannen/Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, S. 152/153). Im Lichte der wiedergegebenen Lehre und Praxis ist zu prüfen, ob sich die Bauherrschaft mit Erfolg auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen kann, um daraus die Basis für die Erteilung der Baubewilligung abzuleiten. b) Im Hinblick auf die Frage nach möglichen vertrauensbegründenden Ansätzen drängt es sich auf, Etappen des aktuellen Ortsplanungsverfahrens im zeitlichen Umfeld des Baubewilligungsverfahrens in Erinnerung zu rufen. Die Chronologie zeigt folgenden Verlauf: - Erstes Halbjahr 2004: Erste Impulse im Hinblick auf eine Revision der Ortsplanung. - 15.8.2004: Erster Einbezug der Bevölkerung. - 3.1.2006: Besprechungen zwischen der Dienststelle rawi und Vertretern der Gemeinde über das Vorgehen. - 10.1.2006: Zuzufolge zeitlicher Dringlichkeit wird ein Teilgebiet vorgezogen: - Februar 2006: Ein erster BZR-Entwurf und ein Entwurf des Teilzonenplanes Siedlung sowie weitere raumordnungsrelevante Pläne unterbreitet der Gemeinderat dem BUWD zur Vorprüfung. - März 2006: Der Gemeinderat weist in seinem Publikationsorgan auf die Vorbereitungen zur laufenden Ortsplanungsrevision hin und gibt gleichzeitig der Hoffnung Ausdruck, dass der Vorprüfungsbericht im Laufe des Monats April, spätestens jedoch im Monat Mai erwartet werden könne, sodass die öffentliche Auflage wenn möglich noch "vor den Sommerferien" 2006 zu erwarten sei. - 18.5.- 22.6. 2006: Diverse Besprechung zwischen Gemeindevertretern und der Dienststelle rawi. - 22.6.2006: Das BUWD unterbreitet dem Gemeinderat den Vorprüfungsbericht. - 19.7.2006:

Der Gemeinderat verabschiedet die Botschaft zur Ortsplanungsrevision. - 11.8.2006: Der Gemeinderat stellt die Botschaft allen Haushaltungen in der Gemeinde und den betroffenen auswärtigen Grundeigentümern zu. - 12.8.2006: Die Auflage der Ortsplanung erscheint im Kantonsblatt. - 14.8. 2006 - 12.9.2006: Öffentliche Auflage des BZR-Entwurfs samt den Plänen. - 30.8.2006: Orientierung der Bevölkerung über die Ortsplanungsrevision durch den Gemeinderat. - Bis 12.9.2006: 13 Einsprachen werden deponiert; 11 wurden zurückgezogen, 2 nicht gütlich erledigt. - 29.11.2006: Beschluss der Gemeindeversammlung über die Ortsplanungsrevision nach Massgabe der Anträge des Gemeinderates. Die Gemeindeversammlung weist die beiden Einsprachen (u.a. jene betreffend den Korrekturfaktor 1.0) grossmehrheitlich ab. - 21.12.2006: Der Gemeinderat unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanungsrevision zur Genehmigung. Der wiedergegebene Ablauf dokumentiert zunächst, dass die Bevölkerung bereits im Frühjahr 2006 über laufende Vorarbeiten im Hinblick auf eine möglichst baldige öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision orientiert worden war. Es kann hiezu insbesondere auf entsprechende Hinweise unter der Rubrik "Aus dem Gemeinderat" in der März-Ausgabe des lokalen Publikationsorgans hingewiesen werden. Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner, der das Baugrundstück im April 2006 käuflich erworben hatte, oder das von ihm beigezogene Architekturbüro keine Kenntnisse über die weit gediehenen Revisionsarbeiten hätten erlangen können, finden sich in den Akten nicht und sind auch nicht zu vermuten. Bei dieser Sachlage musste sich der durch einen Architekten vertretene Bauherr aber zumindest darüber im Klaren sein, dass im Zuge dieser Ortsplanungsrevision der Berechnungsfaktor 0.8 nach Massgabe von Art. 9 Abs. 2 PBV zu thematisieren sein wird bzw. buchstäblich "zur Disposition" steht. Bereits ein geschärfter Blick auf die Rechtslage dürfte - zumindest bei einem Architekten - die Gewissheit über das Schicksal der Ausnützung im Zuge der zu erwartenden Ortsplanungsrevision erschüttern. Nichts Abweichendes lässt sich in diesem Punkt der publizierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts entnehmen. Es kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf das unter Erwägung 3b Gesagte verwiesen werden (LGVE 1996 II Nr. 4). Solches Wissen muss sich aber der durch einen Architekten vertretene Bauherr im Baubewilligungsverfahren anrechnen lassen. - An dieser Betrachtungsweise vermag der Einwand der Vorinstanz und des Beschwerdegegners nichts zu ändern, wonach Mitglieder der Baubewilligungsbehörde, der kommunalen Verwaltung, einzelne Mitglieder der Ortsplanungskommission und möglicherweise selbst beigezogene Fachleute der zur Diskussion stehenden "AZ-Problematik" über eine längere Zeit nicht die gebührende Aufmerksamkeit geschenkt haben oder gar Auffassungen vertreten haben, die im Widerspruch zu Schrifttum und publizierter Praxis lagen. Derlei mag bedauert werden, vermag indes im vorliegenden Verfahren der Bauherrschaft keine vertrauensbegründende Position zu verschaffen, denn gerade die im Gang befindliche Ortsplanungsrevision verbieten den Schluss auf stabile Verhältnisse, die mit Blick auf Treu und Glauben rechtserhebliche Wirkungen hätten erzeugen können. Anders entscheiden würde bedeuten, der Haltung der kommunalen Behörden - seien es Mitglieder des Gemeinderates oder der Ortsplanungskommission - unter dem Aspekt von Treu und Glauben das selbe Gewicht zu geben, wie wenn die Baubewilligungsbehörde der Bauherrschaft bzw. ihrem Architekten eine vorbehaltlose Zusicherung abgegeben hätte, des Inhalts, dass die Berechnung der AZ - ungeachtet der öffentlich aufgelegten Ortsplanungsrevision - nach wie vor mit dem Berechnungsfaktor 0.8 - statt mit dem Faktor 1.0 - ermittelt werde. Die Akten belegen jedenfalls nicht, dass der für die Baubewilligung allein zuständige Gemeinderat - als Kollegialbehörde - der

Bauherrschaft gegenüber eine solche vorbehaltlose Zusicherung abgegeben hätte. Abgesehen davon dürfte selbst eine derartige Zusicherung - wäre sie denn im Sinne eines "Vorbescheids" in der Weise abgegeben worden - kaum je eine Grundlage dafür bieten, einen Bauherrn in rechtswidriger Weise zu privilegieren, dies umso weniger, als derlei berechnete Interessen legitimer Dritter in unzumutbarer Weise aus den Angeln heben würde, was es mit Blick auf deren Verfahrensrechte ohnehin in jedem Fall zu vermeiden gilt (dazu: Waldmann/Hänni, a.a.O., N 33 zu Art. 33; ferner: Mäder, Baubewilligungsverfahren, Rz. 9.64, in: Münch/ Karlen/Geiser, Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel 1998). Weiterer Überlegungen bedarf es dazu nicht.

E. 6

a) Nach dem Gesagten verfährt die Berufung auf Treu und Glauben im angefochtenen Entscheid nicht, mit der Konsequenz, dass kein Argument zu erkennen ist, die es den Behörden in rechtmässiger Weise gestattet hätte, die mit dem Bauprojekt einhergehende Übernutzung der Bauparzelle "ausnahmsweise" zu tolerieren. Demzufolge erweist sich die angefochtene Baubewilligung vom 6. September 2006 als rechtswidrig. Sie ist in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufzuheben, ohne dass es weiterer Abklärungen bedarf. Insbesondere braucht nicht geprüft zu werden, ob die angefochtene Baubewilligung mit weiteren Mängeln behaftet ist.

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