

SO_GERICHTE VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017

SO Obergericht, 2017-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.148

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.148 du 10 juillet 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.148 del 10 luglio 2017

Erwägungen

E. 1

Am 19. Februar 2016 reichte die B. ___ ein Gesuch für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern auf GB Deitingen Nr. 449 ein. Beantragt wurde dafür ein «Nutzungsbonus Arealüberbauung» (Erhöhung der Ausnutzungsziffer [AZ] 0.4 auf AZ 0.45). Innert der Auflagefrist vom 3. März 2016 bis 17. März 2016 gingen fünf Einsprachen ein.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12 i.V.m. § 2 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung, KBV; BGS 711.61). A. ___ sind als Nachbarn des umstrittenen Bauvorhabens durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Zwar beinhaltet die Beschwerde, wie die Baukommission in ihrer Stellungnahme richtig bemängelt, über weite Teile lediglich appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid, ohne sich mit den Argumenten rechtlich auseinanderzusetzen. Grundsätzlich ist darauf nicht einzutreten. Immerhin ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich bei den Beschwerdeführern um juristische Laien handelt, weshalb kein allzu strenger Massstab anzulegen ist.

E. 2

Am 30. März 2016 führte die Baukommission der Einwohnergemeinde Deitingen eine Einspracheverhandlung durch.

Die kommunale Planungskommission beantragte dem Gemeinderat am 28. Juni 2016 die Genehmigung des Arealüberbauungsbonus. Diesem Antrag gab der Gemeinderat am 6. Juli 2016 statt.

E. 2.1

Massgeblicher Streitpunkt ist die Auslegung von § 23 Abs. 1 des kommunalen Zonenreglements (ZR; genehmigt mit RRB Nr. 2002/2036 vom 22. Oktober 2002). § 39 KBV (in der hier interessierenden, bis 28. Februar 2013 geltenden Fassung; vgl. die Übergangsbestimmung in § 70 KBV) gesteht den Gemeinden die Kompetenz zu, in ihren Reglementen vorzusehen, dass insbesondere bei Arealüberbauungen und bei Quartiererneuerungen, die ein zusammenhängendes Gebiet umfassen, die Überbauungs- und die Ausnutzungsziffer in einem von ihr zu bestimmenden Mass überschritten werden darf (Bonus), wenn es sich um eine architektonisch und wohngyienisch gute, der baulichen

und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung handelt (lit. a) und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird (b).

Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Deitingen Gebrauch gemacht. Unter dem Titel «Arealüberbauung» wird in § 23 Abs. 1 ZR (Zonenreglement) ausgeführt, in der Wohnzone und den Kernzonen könne der Gemeinderat bei verdichteten Bauformen eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bis maximal 0.45 gestatten, wenn eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung, eine hohe Wohnqualität und eine gute Integration im Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

E. 2.2

Der Gemeinderat erachtete diese Voraussetzungen vorliegend als erfüllt und stimmte einer Erhöhung der in der Wohnzone W2 geltenden AZ von 0.4 auf 0.45 am 6. Juli 2016 zu. Entsprechend bewilligte die Baukommission das Vorhaben nach dieser Massgabe. Die Beschwerdeführer aber halten dagegen, das Grossprojekt sei nicht «gut genug» ins Quartier mit Einfamilienhäusern integriert, sondern werde «eingezwängt».

E. 2.3

Nicht mehr bestritten ist vor Verwaltungsgericht, dass sich das fragliche Quartier in keiner Schutzzone befindet. Aber selbst wenn dem so wäre, zeigt ein Blick in den Anhang des ZR mit den Richtlinien zur Ortsbildschutzzone, dass sich letztere offenbar eher durch Vielfalt als durch ein einheitliches Erscheinungsbild auszeichnet. So «setzt sich das Ortsbild von Deitingen aus sehr unterschiedlichen Bauten verschiedener Epochen und Funktionen zusammen ■ Bauernhäuser, Wohnhäuser und Gewerbebauten. Dies wird einerseits in den unterschiedlichen Bauvolumen, ihrem Massstab, ihren Proportionen, den Dachformen, dem Baumaterial sowie der Gestaltung und der Farbgebung deutlich. Andererseits aber auch in der unterschiedlichen Stellung der Gebäude zur Strasse und der Gestaltung des Vor- bzw. Umlands». Diese Definition lässt unweigerlich den Eindruck entstehen, in der Ortsbildschutzzone sei quasi erlaubt, was gefällt. Entsprechend hält der nächste Abschnitt der Richtlinien fest, einheitliche Vorschriften zu einzelnen Bauelementen wie beispielsweise Dachform und Dachaufbauten oder Materialwahl und Farbgebung etc. könnten die unterschiedlichen Bautypologien nicht oder nur ungenügend berücksichtigen. Die Richtlinien würden diesem Umstand Rechnung tragen. Dann folgen zwar einige Vorgaben für im Zonenplan als geschützt bzw. erhaltenswert eingestufte Gebäude, die insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Farbgebung auch für die übrigen Gebäude begleitend sein sollen. Es handelt sich dabei jedoch eher um Zielnormen als um verbindliche Forderungen.

E. 2.4

Ist aber schon in der Ortsbildschutzzone kein typischer Charakter oder keine angestrebte Gestaltungsgebung ablesbar, können die Anforderungen an eine Quartierüberbauung ■ wenn auch mit Nutzungsbonus ■ nicht allzu streng sein. Die Vorgaben, die § 23 ZR macht, sind offen formuliert und vergleichbar mit denjenigen bei Ausarbeitung eines Gestaltungsplans: Letzterer bezweckt eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen [] (vgl. § 44 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Im (Gestaltungs-) Planverfahren belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Planbehörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund deren örtlicher Kenntnisse. Gleiches gilt bei Ästhetikfragen: Ist der Einordnungsentscheid einer

kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C_265/2014 vom 22. April 2015; Urteile des Bundesgerichts 1C_728/2013 vom 30. Januar 2014 E. 3.3; 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3, in: ZBI 2014 S. 443 f.; je mit Hinweisen; 1C_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2).

E. 2.5

Geplant auf GB Nr. 449 sind zwei Mehrfamilienhäuser à jeweils elf Wohnungen und eine Einstellhalle mit 43 Parkplätzen. Das ursprüngliche Projekt erfuhr zwei massgebliche Änderungen: Einerseits hatte die Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau/Solothurn gewisse Vorbehalte, die nun beseitigt werden konnten. Die Anforderungen in Bezug auf Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für Menschen mit Behinderung sind umgesetzt, die Häuser sind rollstuhlgängig. Dies wird von keiner Seite bestritten. Die Planungskommission hatte zudem den Wunsch, die beiden Bauten nicht parallel zueinander, sondern parallel zu den ost- und westseitigen Grundstücksgrenzen auszurichten. Auch diesem Begehren hat die Bauherrschaft entsprochen. Die kommunalen Behörden (Planungs- und Baukommission) erachten deshalb die hohe Wohnqualität und die gute Integration ins Orts- und Landschaftsbild als gewährleistet. Die Baukommission gab in ihrem Einspracheentscheid vom 29. August 2016 zu bedenken, in der Wohnzone W2 seien zweigeschossige Bauten zulässig, deren Gebäudelänge gemäss § 3 ZR nicht beschränkt sei. Für eine Bauparzelle von der Grösse des Grundstücks GB Nr. 449 sei die Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern naheliegend, nicht zuletzt unter dem Gebot landsparender Überbauung. Das heute bestehende, abzubrechende Gebäude sei zudem von der Grösse her mit den Neubauten vergleichbar.

E. 2.6

Diese Überlegungen der Baubehörde sind, gerade angesichts der bundesgesetzlichen Forderung nach verdichtetem Bauen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis, Art. 1 Abs. 2 lit. b und Art. 3 Abs. 2 lit. abis des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG, SR 700), nicht zu beanstanden. Die Bauten treten im heterogenen Wohnquartier nicht allzu massig in Erscheinung, zumal das vormals am St. Ursulaweg 4a bestehende Kinderheim auch nicht Einfamilienhauscharakter hatte (vgl. die Bilder im Schlussbericht des Rückbaus vom 19. Februar 2016).

E. 2.7

Zulässig sind in der W2 nach § 3 ZR Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Es gilt die offene Bauweise bei einer AZ von 0.4, mindestens einem und maximal zwei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 11 m (bei Flach- und Pultdächern von 7.50 m). Eine Beschränkung auf Einfamilienhäuser ist nirgends vorgesehen. Die Wohnqualität der Überbauung wird von den Beschwerdeführern mit ihrer appellatorischen Kritik am angefochtenen Entscheid nicht wirklich in Zweifel gezogen. Wenn sie selber sich in ihrer eigenen Wohnqualität eingeschränkt fühlen, ist dies kein Argument, um die Baubewilligung zu verweigern. Massgeblich ist, ob das Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

E. 2.8

Mit Blick auf das Ermessen der örtlichen Baubehörde war die Gewährung des (geringen) Nutzungsbonus' rechtmässig.

E. 3

Daraufhin erteilte die Baukommission am 29. August 2016 die Baubewilligung für das Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

E. 3.1

Weiter stossen sich die Beschwerdeführer an der gewählten Erschliessungsvariante. Nach § 53 KBV dürfen Gebäude nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder von einem öffentlichen Platz her eine genügende Zufahrt haben (Abs. 1). Die Baubehörde kann im Einzelfall Breite und Ausführungsart der Zufahrtswege vorschreiben (Abs. 2). § 39 PBG bestimmt auf übergeordneter Ebene unter der Marginalie «Erschliessungsplan», dass die Einwohnergemeinden soweit erforderlich Konzepte über die Gestaltung der Erschliessungsräume erstellen (Abs. 1). Sie ordnen die Erschliessung der Baugebiete gestützt auf die Erschliessungskonzepte und in Übereinstimmung mit dem Zonenplan durch Pläne und Reglemente über die Verkehrsanlagen und Fusswege [] (Abs. 2).

E. 3.2

Wie das BJD richtig ausgeführt hat, entspricht die umstrittene Erschliessung über den Russmattweg/St. Ursulaweg dem rechtsgültigen Erschliessungsplan, der im Rahmen der Umzonung des Gebiets in die W2 beschlossen und vom Regierungsrat am 13. August 2007 mit RRB Nr. 2007/1264 genehmigt wurde. Auch im Erschliessungsplan «Dorfteil Süd» vom 22. Oktober 2007 (RRB Nr. 2007/1707) sind der Russmatt- und der St. Ursulaweg als Erschliessungen der Parzelle Nr. 449 eingetragen. Zwar ist die jeweilige Breite von 4.50 m nicht gerade grosszügig bemessen, es geht aber auch nicht wirklich um die Erschliessung eines Grossprojekts, selbst wenn dieses mit spürbarem Mehrverkehr verbunden ist. Immerhin ist der Russmattweg im Bereich der Einmündung in die Derendingerstrasse 5 m breit und verfügt über ein Trottoir. Zwar ist die Angst der Beschwerdeführer um spielende Kinder verständlich. Diese Gefahr besteht aber auch bei weniger Verkehr. Gegenseitige Rücksichtnahme durch alle Verkehrsteilnehmer ist ■ gerade in einem Wohnquartier ■ immer nötig. Wenn mehrere Erschliessungsvarianten möglich sind, obliegt es nicht der Rechtsmittelinstanz, der Gemeinde eine vorzuschreiben.

E. 3.3

Hinzu kommt, dass der von den Beschwerdeführern favorisierten Erschliessung über die Subingerstrasse § 53bis Abs. 1 KBV entgegensteht. Demnach dürfen neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung von der Baukommission nur bewilligt werden, wenn eine zweckmässige Erschliessung des Grundstücks anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht (lit. a) und die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt (lit. b). Nachdem gezeigt wurde, dass die Erschliessungsplanung der Gemeinde die Variante über den Russmatt- bzw. St. Ursulaweg vorsieht, ist letzterer der Vorzug gegenüber der Erschliessung auf die Kantonsstrasse zu geben.

E. 3.4

Die vorgesehene Parkplatzanzahl ist ebenso wenig zu beanstanden. Nach § 42 Abs. 3 KBV i.V.m. Anhang III KBV und § 9 des kommunalen Baureglements ist bei einem Mehrfamilienhaus (wie bei einem Einfamilienhaus) pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Eine Maximalbeschränkung sieht die Verordnung nicht vor. Für Besucherparkplätze gilt ein Mindestwert von 0.1 Parkplätzen pro Wohnung. Mit 43 unterirdischen Parkmöglichkeiten rechnet die Bauherrschaft pro Wohnung mit fast zwei Parkplätzen in der Einstellhalle, was heute durchaus den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Mit den acht oberirdischen Parkplätzen sind auch genügend Besucherparkplätze vorhanden. Insgesamt kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden.

4. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang haben A. ___ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1■500.00 festzusetzen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. A. ___ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1■500.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber Schaad

E. 4

Gegen diesen Entscheid gelangten u.a. A. ___ ans Bau- und Justizdepartement (BJD). Sie bemängelten im Wesentlichen die fehlende Einpassung des Projekts ins Ortsbild, dessen mangelhafte Wohnqualität und die gewählte Erschliessungsvariante.

E. 5

Das BJD führte daraufhin am 24. März 2017 einen Augenschein vor Ort mit Parteibefragung durch. Am 6. April 2017 wies es die Beschwerde ab.

E. 6

A. ___ liessen ■ zusammen mit zwei weiteren Anwohnern - mit Eingabe vom 20. April 2017 Beschwerde ans Verwaltungsgericht erheben. Nachdem die anderen Beschwerdeführer ihre Beschwerde am 10. Mai 2017 zurückgezogen hatten, begründeten A. ___ ihre Vorbringen am 11. Mai 2017, nun ohne anwaltliche Vertretung. Wie vor dem BJD machten sie geltend, die Voraussetzungen zur Gewährung des Ausnützungsbonus■

seien nicht erfüllt. Desgleichen wandten sie sich gegen die Erschliessung via Rustmattweg/St. Ursulaweg, da diese für den massiven Mehrverkehr nicht geeignet sei.

E. 7

Die B.____ als Bauherrschaft und private Beschwerdegegnerin schloss am 24. Mai 2017 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Baukommission der Einwohnergemeinde Deitingen beantragte am 30. Mai 2017, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Auch das BJD stellte am 1. Juni 2017 Antrag auf Abweisung, soweit darauf eingetreten werden könne.

E. 8

Ebenfalls am 1. Juni 2017 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Eingabe, dies mit der Begründung, sie hätten erst zwei Tage vor Ablauf der Beschwerdefrist vom Rückzug der anderen Beschwerdeführer erfahren und hätten aus Kostengründen auf die Mandatierung eines Rechtsvertreters verzichten müssen. Mit sinngemäsem Verweis auf ihre Unerfahrenheit in juristischer Beschwerdeführung reichten sie weitere Aktenstücke ein.

E. 9

Am 6. Juni 2017 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt.

II.

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