

SO_GERICHTE VWBES.2019.244 vom 1. Februar 2019

SO Obergericht, 2019-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.244

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.244 du 1 février 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.244 del 1 febbraio 2019

Erwägungen

E. 1

Im Herbst des Jahres 2017 stellten die drei Mitglieder der B.____ ein Baugesuch. Auf Grundbuch Feldbrunnen Nummer 45, einer Parzelle, die in der W2A und (am Westrand) teilweise in der Schutzzzone «Allee» liegt, sollte das bestehende Haus Nummer 1 am Steiniggässli umgebaut und zudem ein Carport angebaut werden. Die kommunale Baukommission bewilligte das Gesuch am 13. Dezember 2018 und wies die von Nachbarn erhobenen Einsprachen ab.

E. 2

Der südliche Nachbar liess Verwaltungsbeschwerde beim Departement erheben. Der Hauptantrag lautete, die Baubewilligung sei aufzuheben, und das Bauvorhaben sei nicht zu bewilligen. Nachdem sein in einem parallelen Verfahren gestellter Antrag auf Sistierung des Verfahrens und Errichtung einer Planungszone abgewiesen worden war (VWBES.2018.374, Urteil vom 1. Februar 2019) und das Departement keine weiteren Fristerstreckungen mehr gewährte, verlangte er am 5. Juni 2019, das Baubewilligungsverfahren sei vorweg auf die Teilfrage der notwendigen Parkplatzzahl zu beschränken. Das Departement wies diesen Antrag im Rahmen seiner Entscheidung über die Beschwerde am 19. Juni 2019 ab.

3.1 Gegen den die Baubewilligung bestätigenden Entscheid liess A.____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Hauptanträge lauteten, die Verfügung des Departements sei aufzuheben, und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei die Baubewilligung nicht zu erteilen. Dem weiteren Begehren, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde von der Instruktionsrichterin entsprochen.

3.2 Zur Begründung machte der Beschwerdeführer geltend, das Departement sei zu Unrecht auf die Frage nicht eingetreten, ob man eine Planungszone hätte erlassen sollen. Diesbezüglich hätte man die Beschwerde an den zuständigen Regierungsrat weiterleiten müssen. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung habe für das Baugrundstück zwingend eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Balkone seien auf das Grundstück des Beschwerdeführers ausgerichtet. Das Departement habe nicht geprüft, ob die Anforderungen bezüglich Zonenkonformität und Gestaltung erfüllt seien. Das Vorhaben befinde sich in der Umgebung einer national geschützten Allee und kantonal geschützter Bauten. Man habe den Antrag zum Einholen einer Expertise zur Quartier- und Ortsbildverträglichkeit nicht behandelt. Die Gemeinde sei im ISOS verzeichnet. Ein Mehrfamilienhaus passe nicht in das Ensemble historischer Gebäude und Villen. Die Problematik des Parkierens zeige, dass Mehrfamilienhäuser nicht in das Quartier passen würden. Damit sei der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs verletzt. Gleiches

gelte für den Augenschein. Dass die Frage nach Zufahrt und Parkplätzen erst nachträglich behandelt werde, sei rechtswidrig. Das Department habe dem Beschwerdeführer zu Unrecht die ganzen Verfahrenskosten auferlegt. Es habe die Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt, sodass der Beschwerdeführer teilweise obsiegt habe. Die notwendigen Parkplätze seien nach einem kommunalen Regiment (falsch) berechnet worden und man halte daran fest, dass die Parkplätze erforderlich seien. Der Nachweis genügender Parkierungsmöglichkeiten sei im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Villa sei im Gestaltungsplan Längweg als Vorbild für die Gestaltung der Nachbarbauten genannt.

E. 2.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gibt dem Betroffenen als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Dem Mitwirkungsrecht entspricht die Pflicht der Behörde, die Argumente und Verfahrensanträge der Partei entgegenzunehmen und zu prüfen sowie die ihr rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel abzunehmen, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 124 I 241).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer sieht seinen Anspruch auf rechtliches Gehör dadurch verletzt, dass die Vorinstanz zur Eingliederung des Vorhabens keine Expertise eingeholt und keinen Augenschein genommen hat. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_325/2016, 2C_326/2016; BGE 136 I 229 E. 5.2 f. S. 236 f.; Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.]: Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, St. Gallen 2014, N 48 zu Art. 29 BV).

E. 2.3

Das Bauvorhaben liegt in einem Vorort von Solothurn, ganz in der Nähe der Stadtgrenze. Die bestehende Überbauung ist recht einfach und kleinräumig. Sie besteht aus einem unterkellerten eingeschossigen abgewinkelten Wohnhaus mit angebauter Praxis und Garage und einem Obergeschoss, das im Dachraum liegt. Im bestehenden Gebäudevolumen sollen nun mehrere Wohnungen eingebaut werden. Zudem wird die Gebäudefassade energetisch saniert. Die Fenster werden ersetzt und mit zusätzlichen Fenstern ergänzt; zudem werden ein Balkon an- und einer im Dachraum eingebaut, wie aus den Plänen ersichtlich ist. Neu errichtet werden soll ein an die Garage angebauter Carport für drei Fahrzeuge im Ausmass von 9 m x 6 m, erschlossen über die Zufahrt zur bestehenden Garage bzw. den Vorplatz davor. Um die Auswirkungen dieses Umbaus, der sich praktisch ausschliesslich im Innern des Gebäudes abspielt, abzuschätzen, bedarf es keiner Expertise, nicht einmal eines

Augenscheins. Die Pläne und die Informationen, die aus dem öffentlich zugänglichen geografischen Informationssystem (sogis) abgerufen werden können, genügen vollständig für eine sachgerechte Beurteilung.

3. Nach dem kommunalen Zonenreglement gilt für die Wohnzone W2A Folgendes: Es handelt sich um die normale Wohnzone für ein- und zweigeschossige Bauten. Zulässig sind Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der vorliegend geplante Wohnbau ist ohne weiteres zonenkonform.

E. 4

Das Department und die Gemeinde beantragten, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 4.1

Einige Hundert Meter nordwärts und oberhalb des Baugrundstücks liegt am Ende der Allee, die dorthin führt, das Schloss Waldegg. Dieses und dessen Umgebung sind im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet (unter «Waldegg-Feldbrunnen»). Für die Umgebung des Schlosses gilt das Erhaltungsziel «a»; dies bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten ist. Sie ist unabdingbar für die Ansicht auf die Schlossanlage. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen. Die Allee selber ist im ISOS unter der Nummer 0.0.3 aufgeführt als «Schlosszufahrt mit prächtiger Allee, v.a. Linden». Dabei handelt es sich allerdings um einen blossen Hinweis.

E. 4.2

Das ISOS ist nur mittelbar, über die kommunale Nutzungsplanung, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung. Das heisst, dass die Schutzanliegen des ISOS nicht direkt anwendbares Recht sind, sondern zuerst in den entsprechenden kantonalen oder kommunalen Erlassen umgesetzt werden müssen. Erst wenn grundeigentümerverbindliche Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (Urteil des Bundesgerichts 1C_488/2015).

E. 4.3

Das Gebäude auf GB Nr. 45 ist nicht geschützt. Es ist nach dem kommunalen Zonenplan weder als schützenswert noch als erhaltenswert eingestuft. Unter Schutz gestellt ist nach kommunalem Zonenplan (RRB 1692/2001) in der «Schutzzone Allee» ein Teil der Parzelle 45, nämlich ein Streifen von ca. 10 Metern Breite entlang der Strasse bzw. Allee. Nach § 22 des kommunalen Zonenreglements ist die Allee östlich und südlich des Schlosses Waldegg, bestehend aus Obstbäumen und verschiedenen Lindenarten, geschützt und bezweckt die Erhaltung dieser kulturhistorisch und landschaftlich bedeutsamen Landschaftsgestaltung. Die Beseitigung und der Ersatz einzelner Bäume ist nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung von Passanten zulässig und bedarf der Genehmigung des

Gemeinderates. Das Projekt tangiert die Allee nicht; insbesondere wird kein Baum gefällt. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt ab dem Steiniggässli.

5.1 Gestaltungspläne haben in erster Linie den Zweck, optimale Lösungen für komplexe Überbauungen zu finden. Gestaltungspläne kommen hauptsächlich zur Anwendung, wenn eine einheitliche Lösung für ein grösseres Gebiet bzw. für mehrere Parzellen gefragt ist, die Planung längerfristig wirken soll oder die Planungsauswirkungen bedeutend sind oder ein grosses Gebiet betreffen. Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung (§ 44 PBG; Amt für Raumplanung: Der Gestaltungsplan, Solothurn 2004). Ein Gestaltungsplan fordert Qualität. Er gewährleistet sie jedoch nicht, wie die Erfahrung lehrt. Wer Qualität will, wird eher ein anderes Verfahren wählen, namentlich einen Wettbewerb veranstalten. Um einen Wettbewerb vorzuschreiben, besteht indes keine gesetzliche Grundlage. Es ist weitgehend sinnlos, über eine Einzelparzelle eine Gestaltungsplanpflicht zu legen. Das Gesetz schreibt einen Gestaltungsplan nur bei grossen Projekten vor (§ 46 PBG). Ein Bauen mittels Gestaltungsplan geht wegen den üblichen Ausnützungsboni regelmässig mit einer Verdichtung einher. Eine Gestaltungsplanpflicht ist sinnvoll zur Berücksichtigung städtebaulicher Ziele wie der Erhaltung von Ortskernen, des Denkmalschutzes oder der Einpassung in die Landschaft (Andreas Baumann et al.: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, S. 453 f.). Das hier zu beurteilende Bauvorhaben liegt an der westlichen Gemeindegrenze am Rande von Feldbrunnen, jedenfalls nicht im Ortskern, soweit sich ein solcher in Feldbrunnen überhaupt ausmachen lässt. Das Schloss Waldegg liegt ca. 400 m entfernt. Das vorliegende Projekt bleibt im Wesentlichen im bisherigen Volumen; es kann das Schloss und dessen Umgebung nicht beeinträchtigen oder gar dominieren. Es geht nur um den Um- bzw. Ausbau einer älteren Arztvilla in einem grossen Garten.

5.2 Im definitiven Vorprüfungsbericht zur Revision der Ortsplanung findet sich zwar auf S. 2 folgender Text: «Für das Grundstück GB Nr. 45 westlich der Schloss-Allee wurde in einer ersten Version (Stand 1. Vorprüfung) die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im überarbeiteten Plan ist die Gestaltungsplanpflicht nicht mehr enthalten. Die Allee beginnt an der Baselstrasse, umfasst Flächen im Gebiet Mösli (GB Nr. 10 etc.) und reicht hinauf zum Schloss. Die Bauten und Anlagen auf den direkt anliegenden Flächen in der Wohnzone sollen die geschützte Allee und die umliegenden geschützten Bauten nicht beeinträchtigen. Dem Gebiet kommt als Ganzes ein hoher Stellenwert zu. Analog der südlich liegenden Parzellen ist daher auch für das Grundstück GB Nr. 45 zwingend die Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Diese kann auf Ersatzneubauten oder grössere An- und Umbauten beschränkt werden, so dass für kleinere Bauvorhaben kein Gestaltungsplan notwendig ist.» Da das Vorhaben, abgesehen von der Parkierung, im bisherigen Volumen bleibt, also kein Ersatzneubau und kein grösserer Anbau geplant ist, ist nicht einzusehen, welchen Nutzen ein Gestaltungsplan stiften könnte. Die Gemeinde hat beim vorliegenden Bauvorhaben völlig zu Recht von einer Gestaltungsplanpflicht abgesehen.

5.3 Die Gemeinde will an der Zonierung auch künftig nichts ändern. Es bedarf somit keiner Planungszone, keiner vorsorglich sichernden Massnahme. Für eine Planungszone wird vorausgesetzt, dass sich neue Verhältnisse ergeben haben (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 241 f.). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

6.1 Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Gemäss § 63 Abs. 1 KBV haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 63 Abs. 2 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Lehre und Rechtsprechung halten dabei fest, dass nicht nur Verunstaltungen abgewehrt werden sollen, sondern auch eine befriedigende Einordnung stattfinden muss. Dabei ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll jedoch nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt dabei, den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren.

6.2 Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Sie kann das in ihren Reglementen, dem Zonen- und dem Baureglement, bestimmen, soweit ihr Rechtsetzungskompetenz zukommt, und auch über die Anwendung und Auslegung ihres eigenen Rechts befinden. Das Verwaltungsgericht greift hier nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird auch auf Grund ihrer weitgehenden Autonomie in Bau- und Planungssachen ein Beurteilungsspielraum belassen. Das Verwaltungsgericht hat als gerichtliche zweite Beschwerdeinstanz primär die korrekte Anwendung des übergeordneten Rechts zu überprüfen, wobei ihm keine Angemessenheitskontrolle zusteht. Ob die Überbauung den gesetzlichen Anforderungen genüge oder insbesondere eine Ermessensüberschreitung vorliege, ist im Folgenden zu prüfen.

6.3 Aus ästhetischen Gründen können ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen ■ zusätzliche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden. Das zonenkonforme Bauen kann jedoch nicht generell eingeschränkt werden. Die Ästhetikklausel darf nicht dazu verwendet werden, die geltenden Bauvorschriften zu umgehen (ZBI 1998, S. 170 ff). Zwar können aus rein ästhetischen Gründen ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Bauvorschriften ■ zusätzliche Anforderungen (z.B. für die Fassaden- und Dachgestaltung) gestellt werden (ZBI 1984, S. 47 f.). Es ist aber nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnutzung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84). Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012, E. 3.3). Die ästhetischen Generalklauseln können auch angerufen werden, wenn die übrigen relevanten

Bauvorschriften (wie z.B. Geschosshöhe, Abstände) eingehalten worden sind (SG-GVP 2005 Nr. 29). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen bei positiv formulierten ästhetischen Generalklauseln auch strengere Massstäbe angelegt werden als bei Normen, die bloss eine Verunstaltung verbieten. Diese sind aber sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Bundesgerichtsurteile 1C_148/2011, 1C_346/2007, 1P.280/2002, BGE 114 Ia 346). Im Übrigen belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Behörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund ihrer örtlichen Kenntnisse. 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; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4).

6.4 In verschiedenen historischen Beispielen kann man einen Typus von Bauten und Aussenräumen ausfindig machen. Eine Überbauung kann nur dann als Typ gelten, wenn sie (bezüglich Firstrichtung, Anordnung der Bauten, Dachneigung etc.) einheitlich wirkt und eine Planungsidee sichtbar macht. Die meisten Quartiere in den Ortschaften im Kanton Solothurn sind heterogen. Es ist meist kein klarer einheitlicher Typ auszumachen. In SOG 2000 Nr. 20 hat das Verwaltungsgericht zum Beispiel entschieden, eine aus vorgefertigten Wohncontainern bestehende, mit Satteldach versehene Asylbewerberunterkunft verletze in einem heterogenen Wohnquartier das Eingliederungsgebot nicht.

6.5 Im vorliegenden Fall besteht kein Typus, wie untenstehende Luftaufnahme belegt. Es besteht keinerlei Einheitlichkeit, was Gebäudeformen und -ausrichtungen, Dachformen und -ausrichtungen sowie Volumina anbelangt. Um dies festzustellen, bedarf es keiner Expertise. Um einen Schutzmassstab ableiten zu können, müsste eine gewisse Einheitlichkeit vorhanden sein (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.457). Dies ist hier nicht der Fall. Neben den beiden grossvolumigen landwirtschaftlichen Gebäuden nördlich und östlich finden sich in der Umgebung einerseits ältere Bauten mit Satteldächern, ausgerichtet entlang oder quer zu den Strassen, an welchen sie stehen, andererseits neuere Bauten mit Flachdächern, die ebenfalls nach den Erschliessungsstrassen ausgerichtet sind. Nochmals festzuhalten dabei ist, dass es sich beim zu beurteilenden Projekt bloss um einen Umbau handelt, der weitestgehend im bisherigen Bauvolumen stattfindet. Der Charakter einer alten «Villa auf dem Land» bleibt erhalten. Nach dem Umbau tritt das Gebäude nicht als klassisches Mehrfamilienhaus in Erscheinung, wie sie in den letzten Jahren, namentlich südlich der Baselstrasse, zahlreich entstanden sind. Aus dem Umstand, dass die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Längweg» in § 7 bestimmen, die (dortigen) Bauten seien in Form, Materialwahl und Farbgestaltung insbesondere den Gegebenheiten auf GB Nr. 45 anzupassen, lässt sich für das vorliegende Projekt nichts ableiten. Der Gestaltungsplan «Längweg» ist umgesetzt und hat sich am bestehenden und gleichbleibenden Volumen des hier zu beurteilenden Bauprojekts orientiert.

E. 7

Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs entspricht § 12 des kommunalen Baureglements und von § 42 KBV. Es sind mit den geplanten sieben Parkplätzen sowohl die zur Zeit der

Baubewilligung geltenden Vorschriften wie die neuen, die rückwirkend ab 1. Januar 2019 in Kraft treten sollen, eingehalten, wie die Vorinstanz in Erw. 7 zu Recht festgehalten hat; darauf kann verwiesen werden.

Auf dem grossen Grundstück lassen sich problemlos ausreichend Autoabstellplätze schaffen. Auf den bewilligten Plänen sind genügend (sieben) Parkplätze eingezeichnet. Dass zwei der Parkplätze (Nrn. 6 und 7) nach Auffassung der Baubehörden möglicherweise eine angepasste Zufahrt brauchen, kann mit einem nachträglich einzureichenden Umgebungsplan wie ihn die Vorinstanz als Auflage in ihrem Entscheiddispositiv verlangt hat durchaus gelöst werden. Indessen hat die Baukommission in ihrem Entscheid vom 13. Dezember 2018 die Baubewilligung gestützt auf die eingereichten Pläne (vom 18. September 2017) bewilligt, auch für die projektierten drei Abstellplätze im Carport auf der Westseite des Wohngebäudes. Sie hat einzig festgehalten, dass dafür die bereits vorhandene Zufahrtsfläche im Bereich der Schutzzone Allee nicht vergrössert werden darf und die heckenartige Bepflanzung entlang der Zufahrt in der bestehenden Art gepflegt und erhalten werden muss. Anhand der Grundbuchpläne und der Luftaufnahmen ergibt sich, dass eine Zufahrt in den Carport ohne Vergrösserung der bestehenden Zufahrtsfläche im Bereich der Schutzzone wohl möglich ist, wenn auch unter Umständen nur mit einer kleineren Anpassung in der Gestaltung der Fläche. Dieser Unsicherheit hat die Vorinstanz mit ihrer zusätzlich verfügten Auflage Rechnung getragen, damit letztlich bei Baubeginn feststeht, was genau hinsichtlich der Parkierung und der Zufahrt bewilligt ist.

Auch der Einwand der ungenügenden Parkierungsmöglichkeiten hält also nicht stand. Schon gar nicht besteht wegen der Parkierung ein Grund, das Bauvorhaben selber, nämlich den Umbau des Wohnhauses, nicht zu bewilligen oder das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen und damit weiter unnötig zu verzögern, wie die Vorinstanz dies in Ziff. 3 ihrer Erwägungen zu Recht festhielt.

E. 8

Die Beschwerde erweist sich somit als vollständig unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'500.00 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
Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber
Schaad

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