

SO_GERICHTE VWBES.2020.111 vom 31. Juli 2020

SO Obergericht, 2020-07-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2020.111

FR: SO_GERICHTE VWBES.2020.111 du 31 juillet 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2020.111 del 31 luglio 2020

Erwägungen

E. 1

Die LANDI B. liegt in der Gewerbezone. Es ist beabsichtigt, die bestehende Siloanlage im Gebäude Nr. 43 auf Grundbuch Nr. [...] zu erweitern. Unter anderem erhob A.____ als nördliche Nachbarin Einsprache. Die Baukommission befand, es sei nicht sinnvoll, die Höhe der Siloanlagen auf 7.5 m zu beschränken. Vielmehr sei die Höhe an die bisherige Anlage anzupassen. Der Warenumschat sei aus den Plänen ersichtlich und nachvollziehbar. Betriebslärm und Staubemissionen würden sich nicht verändern. Die Baubewilligung wurde am 1. Februar 2019 erteilt.

E. 2

A.____ erhob Verwaltungsbeschwerde. Das Bau- und Justizdepartement trat auf die Beschwerde am 15. April 2019 nicht ein. Das Departement befand, die Beschwerde sei nicht hinreichend begründet.

E. 2.1

Die Gemeinde hat nur zweigeschossige Zonen geschaffen, in der Absicht, das ländliche B.____ zu erhalten, ein schützenswertes Dorfbild von nationaler Bedeutung. Das «neue» Zonenreglement (vom 1. April 1998) behielt die Zweigeschossigkeit bei, erhöhte jedoch die Gebäudehöhe in der Gewerbezone um einen Meter. Man meinte, in einem zweigeschossigen Gebäude liessen sich durchaus zweckmässige (künftige) Gewerbenutzungen unterbringen; die bestehenden Anlagen der LANDI B. wurden nicht in Frage gestellt.

E. 2.2

Oft werden Silos denn auch nach Kriterien des Ortsbildschutzes beurteilt. Die Gemeinde B.____ ist im überarbeiteten Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS,SR 451.12) noch verzeichnet (Nr.). Die LANDI B. liegt im Gebiet 3.0.1 (Gewerbebauten und Siloturm, erbaut in Etappen seit Mitte des 20. Jahrhunderts). Dem Gebiet wird weder eine räumliche noch eine architekturhistorische Qualität zuerkannt. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist eine massvolle Erweiterung des Silos denkbar.

3. Man könnte sich allenfalls fragen, ob ein Silo eine Infrastrukturanlage darstelle, die nicht primär über die Gebäudehöhe zu reglementieren sei. Im vorliegenden Fall ist dies indessen müssig. Es handelt sich nicht um ein rundes und freistehendes Silo, wie man es beispielsweise von Bauernhöfen kennt, sondern um ein Gebäude, in welchem ein Silo untergebracht ist, um einen Anbau mit 36 m²Grundfläche.

4. Das zu erweiternde bestehende Silogebäude der LANDI B. ist in den 1960er-Jahren erstellt worden. Es ist etwa 60 m lang, 15 m breit und im Bereich des bestehenden Silos 15,5 m hoch. Das Gebäude genoss schon bei der heute (noch) geltenden Zonenplanung von

1999 Besitzstand. Nach § 7 des kommunalen Zonenreglements beträgt die maximale Gebäudehöhe in der Gewerbezone 7.5 m. In der landwirtschaftlichen Kernzone sind Silos, nebenbei gesagt, auf 12 m beschränkt (§ 6). Schon bei der Einführung der Vorschrift wurde bemerkt, dass sich mit Silos Probleme ergeben könnten. Das Bundesgericht hat schon in seinem Entscheid vom 24. Februar 2000 darauf hingewiesen (Urteil des Bundesgerichts 1P.10/2000, Erwägung 4 c).

5.1 Die Vorinstanzen bejahten die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Gesetz und erteilten eine Ausnahmegewilligung. Nach § 138 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) und § 67 KBV (Kantonale Bauverordnung, BGS 711.61) gilt Folgendes: «Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und die öffentlichen Interessen gewahrt werden können».

5.2 Eine Ausnahme will im Einzelfall Härten und vom Gesetzgeber offensichtlich nicht gewollte Wirkungen vermeiden. Es geht um die Verfeinerung der schematischen Norm im besonders gelagerten Einzelfall, um die Durchsetzung des Verhältnismässigkeitsprinzips. Schon aus dem Wortlaut ergibt sich, dass die Ausnahmegewilligung im Regelfall nicht zur Verfügung stehen soll. Ausnahmegründe müssen objektiver Natur sein. Persönliche oder finanzielle Gründe rechtfertigen eine Ausnahmegewilligung nicht. Generelle Gründe oder eine sogenannt bessere Lösung vermögen auch keine Ausnahme zu rechtfertigen. Weiter dürfen weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen (Griffel/Liniger/ Rausch/Turnherr [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Basel 2016, S. 253 f.).

5.3 Im vorliegenden Fall gibt es keine ausserordentlichen Verhältnisse und keine unverhältnismässigen Härten im Sinne dieser Ausnahmebestimmungen des Baugesetzes. Eine (zu) restriktive Zonenvorschrift der Gemeinde wirkt sich heute, wie seinerzeit schon befürchtet, nachteilig aus, indem für (neue) Gebäude in der Gewerbezone grundsätzlich eine Maximalhöhe von 7.5 m gilt. Nur geringe Abweichungen von der Gebäudehöhe könnten als Ausnahme bewilligt oder toleriert werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2018). Im konkreten Fall wird aber die zulässige Höhe mehr als verdoppelt. Dies ist grundsätzlich über eine Ausnahme nicht angängig. Eine Ausnahmegewilligung nach § 138 PBG kann demnach entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht erteilt werden.

6.1 Nun sind aber § 138 PBG und die gleichlautende Bestimmung von § 67 KBV oder die Bestimmung von § 20 KBV nicht die einzigen Ausnahmeregelungen, welche das solothurnische Baurecht kennt. Seit 1992 ist in § 34terPBG explizit unter dem Marginalie «Besitzstandsgarantie» rudimentär geregelt, was vorher wohl verfassungsrechtlich schon galt: «Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen». Die dort angesprochene fehlende Zonenkonformität bezieht sich nicht nur auf die Nutzung(sart) einer bestehenden Baute, sondern auch auf alle weiteren in der Zonenordnung geregelten Vorschriften, welche eine bestehende rechtmässig erstellte Baute nicht (mehr) einhält. Der Kanton Aargau kennt mit § 68 f. des Baugesetzes (BauG, SAR 713.100) etwas explizitere Bestimmungen zur Regelung der Besitzstandsgarantie. Diese stimmen aber im Kern mit der solothurnischen Regelung überein. Nach der Praxis im Aargau lassen die Vorschriften zur teilweisen Änderung bei Gebäuden, die den Bestandesschutz geniessen, beispielsweise die Erweiterung der Bruttogeschossfläche bzw. der Kubatur um 25 % zu (Urteil des

Bundesgerichts 1P.512/2001). Mindestens in diesem Umfang dürfte auch nach solothurnischem Recht die Erweiterung einer bestehenden rechtmässig bewilligten Baute oder Anlage zulässig sein. Für einen Anbau mit einer Gebäudelänge von 9 m und einer Grundfläche von 36 m², der die bestehende Baute mit einer Länge von etwa 60 m um etwa 4 % erweitert, also von völlig untergeordneter Bedeutung ist, steht das ausser Frage, zumal der Anbau in einen bestehenden bereits überdachten Gebäuderücksprung zu stehen kommt, also weder die Länge noch die Breite des bestehenden Gebäudes noch die überbaute Fläche vergrössert und das bestehende Gebäude auch in der Höhe nicht überschreitet.

6.2 Nach Angaben der Bauherrschaft im Baugesuch werden sich Betriebslärm und Staubimmissionen nicht verändern. Die Abluft wird über eine Filteranlage geführt, und der Gebäudeteil (des Anbaus) mit potentiell lärmverursachenden Immissionen wird schallisoliert ausgeführt. Die Betriebszeiten werden beibehalten. Auf den Immissionsbeschrieb vom 16. November 2018 und die Stellungnahme zu der Einsprache, datierend vom 11. Januar 2019, ist abzustellen; die Bauherrschaft ist darauf zu behaften. Die Lastwagenfahrten vermehren sich aufgrund des Anbaus nicht, da die bisherigen Transporte der Futtermittel zu den Verarbeitern (zu Pellets) und die entsprechenden Rücktransporte in die LANDI B. wegfallen, weil nun die Verarbeitung zu Futterpellets in der bestehenden Siloanlage selber erfolgt. Die Immissionen auf die Nachbarschaft nehmen also aller Voraussicht nach nicht zu; andere entgegenstehende Interessen sind nicht ersichtlich, zumal die Argumentation mit dem zusätzlichen Schattenwurf bzw. dem Entzug von Aussicht offensichtlich falsch ist, da es sich um einen Anbau an das bestehende Silo handelt, der dessen Fassade nicht vergrössert und dieses nicht überragt, sondern gegen die Liegenschaft der Beschwerdeführerin abgeschrägt ist, sodass die Sonneneinstrahlung nicht merkbar vermindert wird.

7. Für eine so geringfügige Änderung eines bestehenden bewilligten Gewerbebetriebs in der Gewerbezone kann keine umfassendere Dokumentation verlangt werden. Die eingereichten Unterlagen waren und sind zur Beurteilung des Baugesuchs genügend, zumal keine baubewilligungspflichtige Nutzungsänderung erfolgt. Die Bauausschreibung erfolgte korrekt im Anzeiger vom 29. November 2018 als Erweiterung der bestehenden Siloanlage mit der Publikation der gewünschten Ausnahmbewilligung betreffend Gebäudehöhe (Baugesuchsakten Gemeinde B.____). Die Überbauungs- und die Grünflächenziffer können in dieser Situation gar nicht tangiert sein, auf die entsprechenden nachträglich vorgebrachten Einwände der Beschwerdeführerin ist die Vorinstanz zu Recht nicht näher eingegangen. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich als unbegründet, ebenso die daraus abgeleitete Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge ungenügender Publikation bzw. unvollständiger Baugesuchsunterlagen.

Bei einer Zunahme von Lärmimmissionen entgegen den Erwartungen, welche den Immissionsgrenzwert der geänderten ortsfesten Anlage überschritten, hätte es die kommunale Baubehörde gestützt auf das Umweltschutzrecht in der Hand, bei begründeten Klagen Lärmmessungen vorzunehmen und dann allenfalls bauliche Anpassungen zu verlangen oder letztlich Betriebseinschränkungen anzudrohen oder anzuordnen, wie sie selber in ihrem Entscheid schon geschrieben hat.

8.1 Die Beschwerdeführerin lässt schliesslich den unterschrittenen Grenzabstand rügen. Der genaue Grenzverlauf zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und der LANDI B. sei umstritten. Man habe vor Jahren eine unzulässige Terrainaufschüttung vorgenommen und einen Markstein versetzt.

Jedem Plan für das Grundbuch kommt Grundbuchwirkung zu. Selbst durch eine Terrainveränderung oder das mutwillige Versetzen eines Marksteins wird somit grundbuchrechtlich nichts verändert. In erster Linie sind die Pläne massgebend und nicht die Vermarkung im Freien. Allfällige Widersprüche (zwischen Plan und Grenzpunkten) wären von Amtes wegen zu beseitigen. (Art. 668 Abs. 2; Art. 970 ff. ZGB, Art. 7 und 14a der Verordnung über die amtliche Vermessung, VAV, SR 211.432.2).

Der heutige Streit geht wohl auf das Jahr 2009 zurück. Im Frühling 2014 beauftragte die Baukommission den Kreisgeometer, die Marksteine und den Grenzverlauf abzustecken. Zwei Ingenieure und ein Geomatiker haben alle Grenzpunkte in 7.5 Stunden Arbeit kontrolliert. Der Grenzverlauf ist mithin seit Jahren geklärt (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid VWBES.2014.393 vom 15. Januar 2015 betreffend Kosten der Vermessung). In den letzten Jahren wurde an GB B.____ Nr. [...] auch keinerlei Mutation vorgenommen, wie vom Amtschreiberei-Inspektor zu erfahren war. Vom Grenzverlauf, wie er dokumentiert und in den Plänen angegeben ist, ist also bei der Bestimmung des Grenzabstandes auszugehen.

8.2 Für Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung eine besondere Höhe erfordern (Kirchen, Turnhallen, Scheunen, Silos usw.) sind die gleichen Grenzabstände einzuhalten wie für mehrgeschossige Bauten derselben Höhe (§ 22 Abs. 4 KBV). Bei industriellen und gewerblichen Bauten innerhalb der Industrie- oder Gewerbezone entspricht der Grenzabstand indessen der Hälfte der Fassadenhöhe; er beträgt mindestens 2 m und höchstens 8 m (§ 24 KBV). Die Höhe des Anbaus beträgt an der höchsten Stelle, dort wo er an das bestehende Gebäude anschliesst, total 15.6 m. Der erforderliche Abstand ist an jedem Punkt der Fassade eingehalten. Dies wegen des fliessenden Rücksprungs der Nordfassade, der in der Höhe von 11.20 m beginnt und am höchsten Punkt in der Horizontalen 2.1 m beträgt. Ist der Grenzabstand eingehalten, so findet auch kein übermässiger Entzug von Licht und Sonne statt.

E. 3

Das Verwaltungsgericht hiess eine dagegen erhobene Beschwerde (im Herbst 2019) gut und wies die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurück.

E. 4

Das Departement erwog nun namentlich, es handle sich um einen untergeordneten Anbau von 36 m² an die bestehende und bewilligte Anlage. Die eingereichten Unterlagen seien genügend. Der Futterverarbeitungsbetrieb, bzw. dessen Erweiterung sei in der Gewerbezone mit ES III zonenkonform. Kirchtürme, Silos und dergleichen seien in Zonen mit geringerer maximaler Gebäudehöhe nicht ohne weiteres unzulässig. Die projektierte neue Siloanlage schliesse mit einer Höhe von 15.6 m an das bestehende Silo an. Der erforderliche Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze sei eingehalten. Damit sei davon auszugehen, die Einwirkungen seien nicht übermässig.

Die Erweiterung der Anlage ändere den Betriebsablauf. Das Futter werde an Ort zu Pellets verarbeitet und ausgeliefert. Die Fahrten von und zur Siloanlage würden abnehmen. Es sei somit von keiner Zunahme des Lärms auszugehen. Es habe kein Anlass bestanden, ein Gutachten zu erstellen. Die Beschwerdeführerin wohne selber in der Gewerbezone. Dort sei eigentlich nur eine geringfügige Wohnnutzung zulässig. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage, um wegen der Staubentwicklung für die Abfüllanlage Auflagen zu verfügen. Die Anlage werde ja mit Absaugvorrichtung und Filtern versehen. Damit sei dem

Vorsorgeprinzip Genüge getan.

Das Departement wies die Beschwerde am

E. 9

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Der Bauherrschaft ist eine Parteientschädigung auszurichten. Die geltend gemachten CHF 2'167.55 entsprechend ca. einem Arbeitstag, erscheinen als angemessen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.
3. Die Beschwerdeführerin hat der LANDI B. eine Parteientschädigung von CHF 2'167.55 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.