

SO_GERICHTE VWBES.2020.158 vom 27. August 2020

SO Obergericht, 2020-08-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2020.158

FR: SO_GERICHTE VWBES.2020.158 du 27 août 2020

IT: SO_GERICHTE VWBES.2020.158 del 27 agosto 2020

Erwägungen

E. 1

D.____ ist Alleineigentümer von Grundbuch E.____ Nr. 8000, 14 a 5 m²Wiese bzw. Acker im [] am [...].rain. Die Parzelle liegt, wie fast alle Nachbargrundstücke, in der Wohnzone 2. Einzig die [] angrenzenden Alterswohnungen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. D.____ stellte ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einstellhalle. Die Bausumme bezifferte er auf CHF 1.8 Mio. Es gingen verschiedene Einsprachen ein. Die kommunale Bau- und Werkkommission behandelte die Einsprachen und bewilligte das Gesuch am 5. April 2019 unter Auflagen.

E. 1.1

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). Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Eine Rechtsmittelinstantz ist trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht verpflichtet, wie eine erstinstanzliche Behörde alle möglicherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen. Sie kann sich grundsätzlich darauf beschränken, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinanderzusetzen. Dies allerdings nur, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind(BGE 141 II 307).

E. 2

Vier Einsprecher führten Verwaltungsbeschwerde an das Bau- und Justizdepartement (BJD). Sie beantragten in der Hauptsache, die Baubewilligung sei aufzuheben. Das Departement schloss, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, es hätten keine Ausstands- bzw. Ablehnungsgründe bestanden, und der Anspruch auf rechtliches Gehör sei nicht verletzt worden. Die geplante Einstellhalle diene in erster Linie Hobby- bzw. Freizeitzielen und sei zonenkonform. Im Quartier sei keine Typologie ausfindig zu machen. Vor diesem Hintergrund wirke das Vorhaben nicht störend. Es sei möglich, das Haus verkehrsmässig über den [...].rain zu erschliessen. Die Ein- bzw. Ausfahrt dürfe allerdings nicht über die ÖBA-Zone erfolgen. Das Departement wies die Beschwerden am 16. April 2020 im Wesentlichen ab.

3.A.____,B.____ und C.____ liessen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Hauptantrag lautete, der Departementalentscheid sei aufzuheben, und die Baubewilligung sei zu verweigern. Dem weiteren Begehren, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde entsprochen. Neben dem Einfamilienhaus mit Parkplätzen und

Hobbyraum sei eine überdimensionierte Einstellhalle für drei Personenwagen und fünf Wohnmobile geplant. Das gesamte Vorhaben weise 11 Parkplätze auf. Die Einstellhalle sei Gegenstand der Beschwerde. Die Halle solle, anders als im Erschliessungsplan vorgesehen, nicht über den []weg, sondern über den [...]rain erschlossen werden. Es handle sich um eine Einstellhalle, auf die ein halb so grosses Einfamilienhaus gesetzt werden solle. Die Einstellhalle sei (funktional) nicht zonenkonform, denn sie werde zur gewerblichen Vermietung sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen genutzt. Sie missachte zudem das Eingliederungsgebot. Die Gemeinde erlaube in der Wohnzone nur nicht störende Betriebe. In SOG 2007 Nr. 14 habe man eine eingeschossige Werkhalle in einer Wohnzone als nicht vertretbar erachtet. Eine Halle sei der Bauweise der Zone nicht angepasst. Die Halle lasse sich später keiner Wohnnutzung zuführen. Die Halle sei wesentlich grösser als die Wohnnutzung. Sie stelle keine Nebenanlage zur Wohnnutzung dar. Zum Beispiel sei ein Lager in der Wohnzone auch dann unzulässig, wenn es lautlos betrieben werden könne. Es seien zu viele Parkplätze geplant; die Halle könne mehr als fünf Wohnmobile aufnehmen. Die Vorinstanz stelle unbesehen auf die widersprüchlichen Angaben des Gesuchstellers ab. Der Bauherr betreibe die D.____ Haustechnik AG, die auch über einen Reparaturservice für Wohnmobile verfüge. Die Halle werde wohl für die Wartung von Wohnmobilen und Oldtimern gebraucht. Mit der Vermietung von Standplätzen würde der Bauherr pro Jahr ca. CHF 4'000.00 einnehmen. Damit wäre keine Rendite zu erzielen. Eine Auflage, in welcher Form die Halle genutzt werden dürfe, könne nicht überprüft werden. Die Proportionen des Vorhabens gäben ein störendes Bild ab. Talseitig wirke die Fassade der Einstellhalle wie eine Mauer. Die Baute würde das Quartier optisch prägen. Die Ästhetikklausel sei nicht subsidiär.

E. 2.1

Nach § 30 PBG (BGS 711.1) sind in Wohnzonen neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind. Wohnnutzung bedeutet Erholung, Schlafen, Haus- und Heimarbeit, Essen, Freizeitbeschäftigung usw. Dies bedingt eine Umgebung, die frei ist von Immissionen, von Lärm, Gerüchen und anderen Immissionen, die das mit dem Wohnen selbst verbundene Mass übersteigen. Andererseits ist ein Quartierleben zu ermöglichen. Die Wohnzone ist nach der kantonalen Definition eine polyfunktionale Zone: Nicht störende Betriebe sind zugelassen. § 4 des kommunalen Zonenreglements bestimmt, zulässig seien: nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Arzt), welche an die Wohnnutzung angepasst sind.

Der Kasuistik in der Rechtsprechung lässt sich namentlich Folgendes entnehmen: Autoreparatur- und mechanische Werkstätten sind in der Wohnzone nicht zonenkonform, ebenso wenig Autowaschanlagen, eine Schreinerei, Transportunternehmen, Gärtnereien, ein Institut für Freitodbegleitung, ein Abstellplatz für mobile Heizzentralen und landwirtschaftliche Betriebe (vgl. Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.26).

Als zonenkonform wurden namentlich ein Hundesalon, eine Glassammelstelle, ein bis 23 Uhr geöffneter Spielsalon, eine kleine Kunstgalerie und eine Velovermietung eingestuft (vgl. die ausführliche Zusammenstellung bei: Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert: Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, S. 230 ff.)

E. 2.2

Nutzungen sind in einer Wohnzone nicht nur wegen der Immissionen, sondern auch funktional zu beschränken. Es braucht einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem konkreten Vorhaben und dem Zonenzweck (Griffel, a.a.O., Rz 3.17 und 3.19).

Zonenkonform sind einzig nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die dem täglichen Bedarf des Wohnens dienen.

Büros und Geschäftsräumlichkeiten sind nur zonengerecht, sofern das Gewerbe der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse eines Wohnquartiers dient (Coiffeur, Arzt, Quartierladen). Darüber hinaus werden der Wohnnutzung praxisgemäss auch Räume für Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen (Urteile VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.4; VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 2.3; vgl. auch Christian Häuptli, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 80 zu § 15; Bernhard Waldmann/Peter Hänni: Stämpflis Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N. 25 zu Art. 22 RPG; Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht,

E. 2.3

Ob ein Projekt einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweist, wird in abstrakter Weise anhand der Eigenschaften des jeweiligen Betriebstyps einerseits und dem Charakter der in Frage stehenden Wohnzone geprüft. Damit können sich auch Nutzungen und Gewerbebetriebe als zonenwidrig erweisen, die zwar konkret keine oder keine nennenswerten Immissionen verursachen, die aber funktional in Widerspruch zum Zweck der Wohnzone stehen. Auch die immissionsbezogene Beurteilung eines Bauvorhabens in der Wohnzone erfolgt zunächst immer rein abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist, ob mit der betroffenen Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist (Urteile VWBES.2018.490 vom 13. Dezember 2019 E. 4.5; VWBES.2017.88 vom 22. August 2017 E. 2.4; Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 26 zu Art. 22 RPG).

E. 2.4

Es stellt sich die Frage, welche Nutzung als Wohnen gelten kann. Abgrenzungsprobleme können sich beispielsweise im Falle von Hotels, Airbnb und anderen gewerblich betriebenen Unterkünften stellen. Sodann stellt sich die Frage, welche mit dem Wohnen verbundenen Aktivitäten noch zulässig bzw. zu dulden seien. Hierbei stehen in erster Linie Freizeittätigkeiten («Hobbies») zur Diskussion: Stallungen für Reitpferde, Volieren für Vögel, Funkantennen oder Rebberge (Alexander Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Rz. 80 zu Art. 22 RPG).

E. 2.5

Hobbies werden in der Wohnzone zwar praxisgemäss in erster Linie mit Blick auf die Immissionen begrenzt. So wird die höchstzulässige Anzahl von Haustieren bestimmt, seien dies nun Hunde, Katzen oder Pferde. Sowohl die «Räume für Freizeitbeschäftigung» als auch «andere Nutzungen» müssen aber auch einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen, damit sie der Wohnnutzung zugerechnet werden können. Darunter fallen praxisgemäss etwa eine Kindertagesstätte, die Haltung weniger Haustiere (vier Hühner oder

Hunde, nicht aber eine Papageienzucht), eine Quartiersammelstelle für Siedlungsabfälle oder ein Feuerwehrmagazin (Urteil VWBES.2016. 386 vom 11. Dezember 2017 E. 6.3.2; Griffel, a.a.O., Rz 3.22 f.).

3.1 Ein Teil des projektierten Untergeschosses wird als Weinkeller bezeichnet. Weiter soll ein Technikraum entstehen. Zwei weitere Räume sind als Disponibel bezeichnet. Dies ist nicht zu beanstanden. Auch ein Velokeller wird seinen Platz finden.

3.2 Weiter soll aber eine unterirdische Halle mit 315.5 m² Fläche entstehen. Wohl ist kaum anzunehmen, dass der Bauherr einen Teil seines Betriebs in das Wohnquartier verlagern will, wie die Beschwerdeführer zum Teil befürchteten. Ärger wäre absehbar. Der nun angegebene (spätere) Verwendungszweck ist aber wenig realistisch: Ein Kinderzimmer, Musikzimmer oder eine ganze Einliegerwohnung werden sich später in der Einstellhalle nur schwer realisieren lassen. Dies schon wegen der erforderlichen Fensterflächen (vgl. § 57 Abs. 2 lit. b der kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61).

3.3 Eine Einstellhalle für Camper oder Oldtimer-Fahrzeuge dient nicht dem Wohnen im Quartier. «Freizeitanlagen» und Bauten sind eben auch funktional zu begrenzen. Zonenkonform sind nur Bauten, die zum Wohnen nötig sind, die dafür gebraucht werden (Fritzsche/Bösch: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2006, Ziff. 11-38). «Il ne suffit pas que les activités prévues ne contredisent pas la finalité de la zone, mais il doit exister un lien étroit avec cette finalité» (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, a.a.O., S. 230). Eine private Fischzucht, ein Hängegleiterlandeplatz oder eine Eishalle gehören nicht in die Wohnzone, auch wenn der heutige Eigentümer ein entsprechendes Hobby pflegen mag. Zonenkonform ist nur «un parking dans la mesure où il est fonctionnellement lié à la construction principale» (Im konkreten Fall ein Kinderspital. Benoît Bovay, Raymond Didisheim et al.: Droit fédéral et vaudois de la construction, Basel 2010, S. 95). Die geplante Einstellhalle ist für ein Einfamilienhaus viel zu gross. Das Einfamilienhaus hat eine Fläche von 324.9 m² (Erdgeschoss und Attika). Nach Anhang III zur KBV sind folglich nur drei Parkplätze nötig.

3.4 § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) bestimmt: «Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und baulichen Anlagen oder bei deren Nutzungsänderung sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen, sofern nicht überwiegende Interessen des Umweltschutzes oder der Raumplanung entgegenstehen.» Nach § 42 KBV werden die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze von der Baubehörde festgelegt. Daraus ergibt sich nur aber immerhin, dass Parkplätze einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zuzuordnen sind. Ohne konkrete Zuordnung dürfen keine Parkplätze erstellt werden (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, RA Nr. 110/2012/23). Es gilt zu verhindern, dass in einer Wohnzone grosse Flächen oder Volumina geschaffen werden, die kaum je (wieder) der Wohnnutzung zugeführt oder zumindest dienstbar gemacht werden können. Die geplante Zahl an Abstellplätzen ist im vorliegenden Fall (für das Einfamilienhaus) völlig übersetzt und damit nicht mehr zonenkonform.

4. Hinzu kommt beim vorliegenden Projekt Folgendes: Die Ostfassade des Gebäudes ist offensichtlich zu hoch für eine zweigeschossige Baute, misst sie doch nach dem Plan 3386-06 « Fassaden » ab der Schwelle der Einfahrt, vermasst mit einer relativen Höhe von -4.21 m, bis zur vorderen Dachkante (+ 5.82 m) 10.03 m, bis zur hinteren Dachkante (+ 6.25), welche wohl nach dem Wortlaut des Gesetzes massgebend ist, total 10.46 m, dies bei

einem erlaubten Maximum von 9 m (7.5 m für ein zweigeschossiges Gebäude + max. 1.5 m Attikazuschlag, vgl. § 18 Abs. 3 KBV). Die Überschreitung kommt daher, dass das Untergeschoss überhoch ist, dazu das Terrain erheblich abgegraben wird und zudem das Dach mit der für ein Flachdach nach der Praxis der Vorinstanz maximal erlaubten Neigung von 5 % ausgeführt wird.

Nach der konstanten Praxis des BJD (vgl. Mitteilungsblätter Baukonferenzen 2005 S. 30, 2009 S. 19, 2013 S. 21 f., 2015 S. 24, 2017 S. 20) darf eine geringfügige Vertiefung, welche nicht mitgerechnet wird, maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen und höchstens 3 m breit sein. Das ist beim Projekt erheblich überschritten. Das Terrain wird im Bereich der Einfahrt in die Halle auf einer Länge von 9 m, welche der Hälfte der Fassadenlänge des Wohnhauses darüber entspricht, tiefergelegt.

Entgegen der Auffassung des Bauherrn und der Vorinstanz handelt es sich zudem bei der Einstellhalle nicht um eine vorgelagerte Garage im Sinne der Praxis des Departements. Die Halle springt im Bereich der Einfahrt um gerade etwa eineinhalb Meter vor; einzig das darüber angebrachte Vordach springt weiter vor. Es ist zudem offensichtlich nicht in das natürliche Terrain eingebettet (und überdeckt), sodass es der dargestellten Praxis des Departements ohnehin widerspricht. Das Gebäude ist ostseitig dreigeschossig und deshalb unzulässig.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, sie ist gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung ist aufzuheben. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdegegner D.____ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind. Der Beschwerdegegner D.____ hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung auszurichten. Die für das Verfahren vor Verwaltungsgericht geltend gemachten CHF 5'973.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) erscheinen als angemessen. Dasselbe gilt für die CHF 7'089.80, die für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren in Rechnung gestellt werden.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen: Die Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 16. April 2020 wird aufgehoben.

2. Der Beschwerdegegner D.____ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3'000.00 zu bezahlen.

3. Der Beschwerdegegner D.____ hat den Beschwerdeführern für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 5'973.30 zu bezahlen.

4. Der Beschwerdegegner D.____ hat den Beschwerdeführern für das Verfahren vor dem Bau- und Justizdepartement eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 7'089.80 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

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_548/2020 vom 15. November 2021 bestätigt.

E. 3

A.____, B.____ und C.____ liessen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Der Hauptantrag lautete, der Departementalentscheid sei aufzuheben, und die Baubewilligung sei zu verweigern. Dem weiteren Begehren, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde entsprochen. Neben dem Einfamilienhaus mit Parkplätzen und Hobbyraum sei eine überdimensionierte Einstellhalle für drei Personenwagen und fünf Wohnmobile geplant. Das gesamte Vorhaben weise 11 Parkplätze auf. Die Einstellhalle sei Gegenstand der Beschwerde. Die Halle solle, anders als im Erschliessungsplan vorgesehen, nicht über den [...]weg, sondern über den [...]rain erschlossen werden. Es handle sich um eine Einstellhalle, auf die ein halb so grosses Einfamilienhaus gesetzt werden solle. Die Einstellhalle sei (funktional) nicht zonenkonform, denn sie werde zur gewerblichen Vermietung sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen genutzt. Sie missachte zudem das Eingliederungsgebot. Die Gemeinde erlaube in der Wohnzone nur nicht störende Betriebe. In SOG 2007 Nr. 14 habe man eine eingeschossige Werkhalle in einer Wohnzone als nicht vertretbar erachtet. Eine Halle sei der Bauweise der Zone nicht angepasst. Die Halle lasse sich später keiner Wohnnutzung zuführen. Die Halle sei wesentlich grösser als die Wohnnutzung. Sie stelle keine Nebenanlage zur Wohnnutzung dar. Zum Beispiel sei ein Lager in der Wohnzone auch dann unzulässig, wenn es lautlos betrieben werden könne. Es seien zu viele Parkplätze geplant; die Halle könne mehr als fünf Wohnmobile aufnehmen. Die Vorinstanz stelle unbesehen auf die widersprüchlichen Angaben des Gesuchstellers ab. Der Bauherr betreibe die D.____ Haustechnik AG, die auch über einen Reparaturservice für Wohnmobile verfüge. Die Halle werde wohl für die Wartung von Wohnmobilen und Oldtimern gebraucht. Mit der Vermietung von Standplätzen würde der Bauherr pro Jahr ca. CHF 4'000.00 einnehmen. Damit wäre keine Rendite zu erzielen. Eine Auflage, in welcher Form die Halle genutzt werden dürfe, könne nicht überprüft werden. Die Proportionen des Vorhabens gäben ein störendes Bild ab. Talseitig wirke die Fassade der Einstellhalle wie eine Mauer. Die Baute würde das Quartier optisch prägen. Die Ästhetikklausel sei nicht subsidiär.

E. 3.1

Ein Teil des projektierten Untergeschosses wird als Weinkeller bezeichnet. Weiter soll ein Technikraum entstehen. Zwei weitere Räume sind als Disponibel bezeichnet. Dies ist nicht zu beanstanden. Auch ein Velokeller wird seinen Platz finden.

E. 3.2

Weiter soll aber eine unterirdische Halle mit 315.5 m² Fläche entstehen. Wohl ist kaum anzunehmen, dass der Bauherr einen Teil seines Betriebs in das Wohnquartier verlagern will, wie die Beschwerdeführer zum Teil befürchteten. Ärger wäre absehbar. Der nun angegebene (spätere) Verwendungszweck ist aber wenig realistisch: Ein Kinderzimmer, Musikzimmer oder eine ganze Einliegerwohnung werden sich später in der Einstellhalle nur schwer realisieren lassen. Dies schon wegen der erforderlichen Fensterflächen (vgl. § 57

Abs. 2 lit. b der kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61).

E. 3.3

Eine Einstellhalle für Camper oder Oldtimer-Fahrzeuge dient nicht dem Wohnen im Quartier. «Freizeitanlagen» und Bauten sind eben auch funktional zu begrenzen. Zonenkonform sind nur Bauten, die zum Wohnen nötig sind, die dafür gebraucht werden (Fritzsche/Bösch: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2006, Ziff. 11-38). «Il ne suffit pas que les activités prévues ne contredisent pas la finalité de la zone, mais il doit exister un lien étroit avec cette finalité» (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, a.a.O., S. 230). Eine private Fischzucht, ein Hängegleiterlandeplatz oder eine Eishalle gehören nicht in die Wohnzone, auch wenn der heutige Eigentümer ein entsprechendes Hobby pflegen mag. Zonenkonform ist nur «un parking dans la mesure où il est fonctionnellement lié à la construction principale» (Im konkreten Fall ein Kinderspital. Benoît Bovay, Raymond Didisheim et al.: Droit fédéral et vaudois de la construction, Basel 2010, S. 95). Die geplante Einstellhalle ist für ein Einfamilienhaus viel zu gross. Das Einfamilienhaus hat eine Fläche von 324.9 m² (Erdgeschoss und Attika). Nach Anhang III zur KBV sind folglich nur drei Parkplätze nötig.

E. 3.4

§ 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) bestimmt: «Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und baulichen Anlagen oder bei deren Nutzungsänderung sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen, sofern nicht überwiegende Interessen des Umweltschutzes oder der Raumplanung entgegenstehen.» Nach § 42 KBV werden die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze von der Baubehörde festgelegt. Daraus ergibt sich nur aber immerhin, dass Parkplätze einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zuzuordnen sind. Ohne konkrete Zuordnung dürfen keine Parkplätze erstellt werden (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, RA Nr. 110/2012/23). Es gilt zu verhindern, dass in einer Wohnzone grosse Flächen oder Volumina geschaffen werden, die kaum je (wieder) der Wohnnutzung zugeführt oder zumindest dienstbar gemacht werden können. Die geplante Zahl an Abstellplätzen ist im vorliegenden Fall (für das Einfamilienhaus) völlig übersetzt und damit nicht mehr zonenkonform. 4. Hinzu kommt beim vorliegenden Projekt Folgendes: Die Ostfassade des Gebäudes ist offensichtlich zu hoch für eine zweigeschossige Baute, misst sie doch nach dem Plan 3386-06 « Fassaden » ab der Schwelle der Einfahrt, vermasst mit einer relativen Höhe von -4.21 m, bis zur vorderen Dachkante (+ 5.82 m) 10.03 m, bis zur hinteren Dachkante (+ 6.25), welche wohl nach dem Wortlaut des Gesetzes massgebend ist, total 10.46 m, dies bei einem erlaubten Maximum von 9 m (7.5 m für ein zweigeschossiges Gebäude + max. 1.5 m Attikazuschlag, vgl. § 18 Abs. 3 KBV). Die Überschreitung kommt daher, dass das Untergeschoss überhoch ist, dazu das Terrain erheblich abgegraben wird und zudem das Dach mit der für ein Flachdach nach der Praxis der Vorinstanz maximal erlaubten Neigung von 5 % ausgeführt wird. Nach der konstanten Praxis des BJD (vgl. Mitteilungsblätter Baukonferenzen 2005 S. 30, 2009 S. 19, 2013 S. 21 f., 2015 S. 24, 2017 S. 20) darf eine geringfügige Vertiefung, welche nicht mitgerechnet wird, maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen und höchstens 3 m breit sein. Das ist beim Projekt erheblich überschritten. Das Terrain wird im Bereich der Einfahrt in die Halle auf einer Länge von 9 m, welche der Hälfte der Fassadenlänge des Wohnhauses darüber entspricht, tiefergelegt. Entgegen der Auffassung des Bauherrn und der Vorinstanz handelt es sich zudem bei der Einstellhalle nicht um eine vorgelagerte

Garage im Sinne der Praxis des Departements. Die Halle springt im Bereich der Einfahrt um gerade etwa eineinhalb Meter vor; einzig das darüber angebrachte Vordach springt weiter vor. Es ist zudem offensichtlich nicht in das natürliche Terrain eingebettet (und überdeckt), sodass es der dargestellten Praxis des Departements ohnehin widerspricht. Das Gebäude ist ostseitig dreigeschossig und deshalb unzulässig. 5. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, sie ist gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung ist aufzuheben. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdegegner D.____ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebür auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind. Der Beschwerdegegner D.____ hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung auszurichten. Die für das Verfahren vor Verwaltungsgericht geltend gemachten CHF 5'973.30 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) erscheinen als angemessen. Dasselbe gilt für die CHF 7'089.80, die für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren in Rechnung gestellt werden.

E. 4

Die kommunale Baubehörde hat auf eine Stellungnahme verzichtet; sie beantragte, die Beschwerde sei unter Kostenfolge abzuweisen. Das Bau- und Justizdepartement stellte denselben Antrag.

E. 5

Der Bauherr liess wissen, im Untergeschoss befinde sich die Technikzentrale für das Haus. Es handle sich weiter um einen Wein-, einen Gemüse- und einen Velokeller. Vorerst werde die Halle für Camper gebraucht; diese müssten dann Oldtimern weichen. Das Vermieten von Abstellplätzen für Wohnmobile sei kein Gewerbe. Die KBV erlaube auch eine höhere Anzahl Abstellplätze als das Minimum. Die Baute verletze keine Messvorschriften. Wer überzählige Abstellplätze vermiete, betreibe damit kein Gewerbe. Die AG des Bauherrn habe Werkstatt und Lager an der Hauptstrasse. Die betrieblichen Tätigkeiten würden nicht verlegt. Die Einstellhalle werde später einer erweiterten Wohnnutzung dienen (Kinderzimmer, Musikzimmer, Sauna, Bügelraum, Hobbyraum, Einliegerwohnung). Die Wohnmobile in der Einstellhalle würden selten bewegt. Es sei der Bauherrschaft zu überlassen, was finanziell Sinn mache. Es werde nicht schleichend eine Gewerbenutzung vorbereitet.

6.1 Die Parteien wurden eingeladen, sich dazu zu äussern, ob das Gebäude (an der Ostfassade) die Geschossigkeit bzw. die Gebäudehöhe einhalte.

6.2 Die Beschwerdeführer liessen namentlich ausführen, die Nebenanlage mache rund 64% des gesamten Bauvolumens aus. Es werde eine Einstellhalle mit einem kleinen Einfamilienhaus oben drauf erstellt. Die Einstellhalle sei als Vollgeschoss zu zählen. Entsprechend müsste das Attikageschoss zurückversetzt sein. Der Rücksprung sei ungenügend. Die Gebäudehöhe betrage mehr als 7.5 m und sei damit zu hoch. Auch die Grenzabstände seien allenfalls nicht eingehalten.

6.3 Die kommunale Baubehörde liess wissen, die Frage zu prüfen, ob die Gebäudehöhe eingehalten sei, verletze das Rügeprinzip. Es gebe keine Vorschrift über das Verhältnis von Wohn- und Nebenbauten. Die Gebäudehöhe sei im Schnitt AA eingehalten. Das Attikageschoss sei auf einer Seite um mindestens 4 m zurückversetzt. Die Grenzabstände seien eingehalten. Man habe in der Einstellhalle nur drei Abstellplätze bewilligt.

6.4 Die Vorinstanz machte geltend, das Attikageschoss springe auf der ganzen Länge 4 m zurück. Es handle sich um eine zweigeschossige Baute mit Attika. Die zulässige Gebäudehöhe werde an keinem Punkt überschritten.

II.

E. 6

Aufl. 2016, S. 165 ff.; vgl. zum Ganzen SOG 2007 Nr. 14).

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