

TG_OBERGERICHT TVR 2022 Nr. 18 vom 1. Januar 2022

Tg Obergericht, 2022-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_TVR_2022_Nr._18

FR: TG_OBERGERICHT TVR 2022 Nr. 18 du 1 janvier 2022

IT: TG_OBERGERICHT TVR 2022 Nr. 18 del 1 gennaio 2022

Regeste

Ausnahmebewilligung; Kriterium der besseren Lösung im Sinne der Raumplanung; keine Teilrechtskraft hinsichtlich nicht beurteilter Punkte, wenn die Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojekts bereits aufgrund anderer Mängel verneint werden muss

Erwägungen

E. 2.1

In materieller Hinsicht werden von den Beschwerdeführern in erster Linie die von der Vorinstanz im Rahmen des Vorentscheids in Anwendung von § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG erteilten bzw. in Aussicht gestellten Ausnahmebewilligungen hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelängen und hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe gerügt. Als erstes ist nachfolgend auf die Ausnahmebewilligung betreffend die Gebäudelängen einzugehen.

E. 2.2

Unbestritten ist entsprechend der Darlegung im vorinstanzlichen Entscheid (...), dass gemäss der Masstabelle in Art. 5 BauR der Verfahrensbeteiligten 2 (Politische Gemeinde Frauenfeld) die maximal zulässige Gebäudelänge in der Zone Aa 60 m und in der Zone WA3 50 m beträgt. Der projektierte Busterminal weist - was ebenfalls unbestritten ist - zufolge der Schrägparkierung von je acht Reisebussen im Norden und Süden des Gebäudes sowie der Zufahrten zu den Parkierungsanlagen im Nordwesten und Südosten im Norden in der Zone Aa eine Länge von 98,6 m und im Süden in der Zone WA3 eine Länge von 84,5 m auf, überschreitet somit die in den jeweiligen Zonen zulässigen Maximallängen um 38,6 m bzw. 34,5 m. Die Abweichungen von den zulässigen Gebäudelängen erachtete die Vorinstanz (...) als sachlich begründet und als bessere raumplanerische Lösung im Sinne von § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG.

E. 2.3

Gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG kann die Gemeindebehörde, sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen: bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung erreicht werden kann; für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften; für befristete Bauten und Anlagen; in Dorf- und Kernzonen zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, sofern das Baureglement dies vorsieht. Der Sinn und Zweck einer Ausnahmebewilligung besteht allgemein darin, im Einzelfall dem Verhältnismässigkeitsprinzip zum Durchbruch zu verhelfen. Die Ausnahmebewilligung

bezweckt immer, im Einzelfall Härten und vom Gesetzgeber offensichtlich nicht gewollte Wirkungen zu vermeiden. Aus dem Begriff der Ausnahmegewilligung ergibt sich bereits, dass diese im Regelfall nicht zur Verfügung stehen soll. Vielmehr soll in Ausnahmefällen von der Anwendung von Bau- oder Nutzungsvorschriften dispensiert werden, um besonderen Verhältnissen gerecht zu werden. Ganz allgemein bildet daher das Vorliegen besonderer Verhältnisse bzw. wichtiger Gründe die zentrale Voraussetzung für jede Ausnahmegewilligung. Die Ausnahmegründe müssen objektiver Natur sein. In erster Linie kommen die Lage und Form der Parzelle, die Beschaffenheit des Baugrunds, der Zweck des Bauvorhabens sowie technische oder planerische Besonderheiten in Betracht. Persönliche oder finanzielle Gründe, wie der individuelle Raumbedarf oder der Wunsch nach einer möglichst gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks, können dagegen in der Regel die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht rechtfertigen. Eine Ausnahmesituation darf dann nicht angenommen werden, wenn sich die Bauherrschaft auf generelle Gründe beruft, die sich praktisch immer anführen lassen. Dadurch würde faktisch das Gesetz bzw. der Nutzungsplan geändert; die Bewilligungsbehörde würde sich also im Ergebnis gesetzgeberische Kompetenzen anmassen. Auch der Umstand, dass das fragliche Projekt in architektonischer oder städtebaulicher Hinsicht eine "bessere Lösung" bietet als ein den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechendes, vermag keine Ausnahmesituation zu begründen. Es müssen Besonderheiten im vorstehend erläuterten Sinn hinzukommen. Bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung geht es um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift im Einzelfall. Drängt sich eine grundsätzliche Abweichung vom ordentlichen Recht auf, so hat eine Änderung über die planungsrechtlichen Institute zu erfolgen (Änderung der Bau- und Zonenordnung, Sondernutzungspläne). Das auf einen möglichst umfassenden Ausgleich der beteiligten Interessen gerichtete Verfahren der Nutzungsplanänderung darf nicht durch eine large Dispenspraxis umgangen werden (TVR 2020 Nr. 19 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 2.4

Im vorliegenden Fall fällt eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Ziff. 3 und 4 von § 92 Abs. 1 PBG von vorneherein ausser Betracht. Auch § 92 Abs. 1 Ziff. 2 PBG für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften gelangt vorliegend zweifelsohne nicht zur Anwendung, da es sich bei solchen insbesondere um standortgebundene Bauten wie Reservoirs, Kläranlagen, Schiessanlagen, Kehrlichtverbrennungsanlagen und dergleichen handelt (TVR 2020 Nr. 19 E. 3.3).

E. 2.5

Die Vorinstanz begründet die in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung mit dem Erreichen einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG. Für die Anwendung dieses Ausnahmegrundes der "besseren Lösung im Sinne der Raumplanung" genügt eine höhere Qualität in architektonischer oder städtebaulicher Hinsicht oder eine Nachvollziehbarkeit der planerischen Grundsätze, die zu einer Überlänge führen, für sich alleine nicht, um den Ausnahmetatbestand zu erfüllen. Vielmehr muss gemäss dem Wortlaut der Bestimmung "gerade die Abweichung" von der Regelbauweise an sich zu einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung führen (vgl. TVR 2020 Nr. 19 E. 4.4).

E. 2.6

Aus der Begründung im vorinstanzlichen Entscheid ergibt sich die Erfüllung dieses Erfordernisses hinsichtlich des geplanten Bushofes mit Reisetterminal aus nachfolgenden Gründen nicht.

E. 2.6.1

Dass die Schrägparkierung der Reisebusse im Norden und Süden des Terminalgebäudes und die Zufahrten zu den Parkieranlagen sachlich nachvollziehbar und begründet seien, sagt noch nichts darüber aus, ob und aus welchen Gründen gerade und insbesondere die Überlänge des Busterminals zu einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung führt. Die Vorinstanz verweist auf die Stellungnahme des kantonalen Hochbauamtes vom 24. Januar 2020. In dieser Beurteilung wurde angeführt, dass angesichts der Lage der Liegenschaft Nr. XX am nordwestlichen Stadtrand von Frauenfeld und nahe des Autobahnanschlusses Frauenfeld West zwischen ausgedehnten Industrie- und Gewerbezone mit flächig grossmassstäblichen Bauten im Nordwesten und einem kleinteiligeren Wohngebiet im Südosten die Nutzungsverteilung auf dem Areal sehr gut nachvollziehbar sei. Der Bushof und Reisetterminal mit Büroräumen sei richtigerweise im Norden parallel zur G-Strasse angeordnet, wobei der parallelogrammförmige Baukörper die Proportion und Massstäblichkeit der umliegenden Gewerbebauten aufnehme und mit der abgerundeten Gebäudekante eine Art Brückentopf und Torsituation Richtung Westen bilde. In diesem Sinne überzeuge die quartierspezifische, aus dem Kontext heraus entwickelte städtebauliche Form. Dank geschickter Baumassenverteilung wirke die hohe bauliche Dichte, die Massstäblichkeit und insbesondere die Gebäudelänge angemessen und städtebaulich gut ausbalanciert. Insgesamt seien die ortsbaulichen Einpassungsanforderungen erfüllt. Die Gesamtanlage am nordwestlichen Stadtrand von Frauenfeld leiste einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung. In diesem Sinne sei die Erteilung einer Ausnahmegewilligung "gut nachvollziehbar" (...). Aus dieser Begründung ergibt sich die Ansicht des kantonalen Hochbauamtes über die Nachvollziehbarkeit der Dimensionierung und Anordnung sowie Positionierung insbesondere des Terminalgebäudes und des MFH und über die gute Einordnung in die Umgebung sowie Erfüllung der städtebaulichen Funktion als Abschluss des bestehenden Wohnquartiers. Aus dieser Begründung ergibt sich jedoch nicht, dass nicht auch eine reglementskonforme Dimensionierung des Gebäudes, beispielsweise in Form einer Aufteilung des Terminals in zwei oder mehrere Gebäude, die städtebaulichen und die örtlichen Integrationsanforderungen erfüllen würden. Die Begründung dafür, dass gerade mit diesen massiven Überlängen gegenüber dem höchstzulässigen Gebäudelängenmass die raumplanerischen Anforderungen besser erfüllt werden können, ergibt sich daraus nicht. Damit trifft die Auffassung des kantonalen Hochbauamtes am Ende der Stellungnahme vom 24. Januar 2020, wonach durch die Abweichung von der Regelbauweise eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung (§ 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG) erreicht werden könne, nicht zu.

E. 2.6.2

Die Verfahrenseteiligte 1 legt in ihrer Vernehmlassung vom 15. September 2022 insbesondere dar, die internen Abläufe reduzierten bei nur einem Gebäude das Gefahrenpotential und böten die grösstmögliche Sicherheit für sämtliche Beteiligten. Ein striktes Festhalten an der Regelbauweise hätte erhebliche negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Funktionalität des nicht alltäglichen Zweckgebäudes. Zudem würde die Aufteilung in mehrere Gebäude die Gesamtanlage massgeblich vergrössern, den

Landverbrauch steigern und das Gebot der Verdichtung verletzen. Dabei übersieht die Verfahrensbeteiligte 1, dass auch nachvollziehbare Gründe für die Wahl eines einzigen, aber überlangen Baukörpers, die in Sicherheits- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen gründen, hinsichtlich der besseren raumplanerischen Lösung nicht entscheidend sind. Dies hängt mit dem Grundsatz zusammen, dass Ausnahmegründe objektiver Natur zu sein haben. Persönliche oder finanzielle Gründe, wie individueller Raumbedarf oder der Wunsch nach einer möglichst gewinnbringenden Nutzung der Liegenschaft, können in der Regel die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht rechtfertigen (TVR 2020 Nr. 19 E. 3.2). Selbst wenn die Auffassung der Verfahrensbeteiligten 1 zuträfe, die Wahl lediglich eines, dafür sehr langen Terminalgebäudes habe gegenüber der Wahl von mehreren Gebäuden oder gegenüber einer anderen Anordnung der Baukörper auf der Liegenschaft Vorteile und führe zu einer besseren Lösung, vermag dies eine Ausnahmesituation nicht zu begründen. Würde so entschieden, so bildete das subjektive Bedürfnis eines jeden Baugesuchstellers nach einer möglichst günstigen, ästhetisch ansprechenden und vor allem wirtschaftlich optimalen Bauweise den Massstab für die Begründung einer Ausnahmesituation. Kann sich aus diesen Überlegungen der Baugesuchsteller nicht auf die Anordnungen und Dimensionierungen des ordentlichen Rechts beschränken, so hat eine Änderung über die planungsrechtlichen Institute zu erfolgen (Änderung der Bau- und Zonenordnung, Sondernutzungspläne, vgl. TVR 2020 Nr. 19 E. 3.2).

E. 2.6.3

In ihrer Vernehmlassung vom 15. September 2022 führt die Verfahrensbeteiligte 1 aus, das Ortsbild präsentiere sich anders als an anderen Orten, wo die gleichen Längenbeschränkungen reglementarisch vorgesehen seien, und es könne nicht Sinn und Zweck dieser Reglementsbestimmungen sein, in diesem Gebiet eine kleinmassstäbliche Bebauung zu fördern. Die Verfahrensbeteiligte 1 bekundet damit ihre Auffassung, speziell am Standort der Baugesuchsliegenschaft seien die reglementarischen Vorschriften sinnwidrig und verdienten keine Beachtung. (...) Auch daraus zeigt sich die Auffassung der Verfahrensbeteiligten 1, die Reglementskonformität der Planung sei nicht notwendig bzw. sei angesichts der Lage der Baugesuchsliegenschaft sogar widersinnig und habe gegenüber einer besseren Gesamtwirkung zurückzutreten. Diese Auffassung ist nicht zutreffend. Wenn die Auffassung vertreten wird, die baureglementarischen Bestimmungen insbesondere hinsichtlich höchstzulässiger Volumetrie von Gebäuden sei an diesem Ort unsinnig, so ist die Rahmennutzungsplanung zu ändern, denn es entspricht dem demokratisch geäußerten Willen, dass auch auf der Baugesuchsliegenschaft die im BauR festgehaltenen Höchstmasse einzuhalten sind. Davon kann lediglich in den in § 92 PBG eng definierten Ausnahmesituationen Abstand genommen werden. Eine solche liegt hier nicht vor. Die Ausnahmegewilligung läuft, wie auch die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten 1 zeigen, auf eine Änderung der gültigen Bauordnung in diesem Bereich hinaus. Dies ist unzulässig (vgl. hierzu auch Urteil des Bundesgerichts 1C_421/2012 vom 23. Dezember 2013 E. 8).

E. 2.6.4

Vor diesem Hintergrund ist die Beurteilung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (...) nicht haltbar, wonach die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt seien, da die Abweichung des Bushofes mit Reisetterminal von der zulässigen Gebäudelänge sachlich begründet sei. Selbst wenn dies der Fall wäre, was hier nicht weiter zu prüfen ist, würde dies keine Ausnahmesituation als Voraussetzung

für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung begründen. Die Abweichung von der baureglementarisch zulässigen Gebäudelänge beim geplanten Bushof mit Reisetterminal führt nicht zu einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung nach § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG.

E. 2.7

Zu prüfen ist weiter die von der Vorinstanz erteilte bzw. in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge durch das projektierte MFH im südlichen Teil der Baugesuchsliegenschaft.

E. 2.7.1

Das geplante MFH weist eine Gebäudelänge von 82,06 m auf und überschreitet die in der Zone WA 3 zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m um mehr als 60%. Gestützt auf die erwähnte Stellungnahme des kantonalen Hochbauamtes vom 24. Januar 2020 erachtete die Vorinstanz das "schlank proportionierte" MFH als ortsbaulich gelungenen "Abschluss" gegenüber dem Wohnquartier im Süden. Die im Süden aneinandergereihten Wohngebäude (südlich des E-Weges) wirkten in ihrer Ausdehnung mindestens so lang wie das geplante MFH. Zudem werde mit der regelmässigen Abstufung des Grundrisses des Wohngebäudes und mit der konisch zulaufenden Stirnfassade der Übergang zu den kleinmassstäblicheren Wohnbauten im Süden und Osten überzeugend gelöst (...).

E. 2.7.2

(...)

E. 2.7.3

Die Verfahrensbeteiligte 1 hält auch hinsichtlich des MFH fest, dessen Länge sei angesichts der Länge von 145 m der zusammenhängenden Häuserzeile südlich des E-Weges "angemessen" und schütze diese Gebäudezeile vom aus nördlicher Richtung stammenden Verkehrslärm ab. Zudem verletze die Aufteilung in mehrere Gebäudekörper das Gebot der Verdichtung. Auch aus diesen Überlegungen ergibt sich der geforderte Nachweis, dass allein die Überlänge des Wohngebäudes zu einer besseren raumplanerischen Lösung führe, nicht. Abgesehen davon hält die Vorinstanz in E. 4c S. 8 des angefochtenen Entscheides zutreffend fest, dass für die Lärmschutzwirkung eine Überschreitung der Gebäudelänge nicht notwendig sei, weil der Lärmschutz bereits durch den Busterminal erfolge, und dass eine technische Notwendigkeit der Überlänge hinsichtlich Lärmschutz an sich nicht gegeben sei. Diese Einschätzung ist zutreffend und spricht gegen das Vorliegen einer Ausnahmesituation im Sinne von § 92 PBG.

E. 2.7.4

(...)

E. 2.8

Die Vorinstanz ist bezüglich der Gebäudelängen somit zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, dass die massiven Überlängen der geplanten Gebäude auf der Liegenschaft Nr. XX (Bushof mit Reisetterminal und MFH) zu einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG führen. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als begründet.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen weiter die Erteilung bzw. Inaussichtstellung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der gemäss Regelbauweise zulässigen Fassadenhöhe.

E. 3.2

(...) Damit beträgt die gemäss Art. 5 BauR zulässige Fassadenhöhe in der Zone WA 3 12.00 m (14.00 m abzüglich 2.50 m) und in der Zone Aa 13.50 m (...). Das Gebäude des Bushofes mit Reisetterminal überschreitet, soweit es in der Zone WA 3 liegt (südlicher Bereich), die baureglementarisch zulässige Fassadenhöhe von 12.00 m um 4.20 m und, soweit es in der Zone Aa liegt (nördlicher Bereich), die zulässige Höhe von 13.50 m um 2.50 m.

E. 3.3

(...) Die Vorinstanz stellte fest, es sei nachvollziehbar dargelegt worden, dass das Gebäude mit dem Bushof und dem Reisetterminal möglichst platzsparend projektiert worden seien. Die Alternative wäre die Erstellung eines separaten Baukörpers für die Büroräumlichkeiten, was zusätzliche Fläche beanspruchen würde, die auf der Bauliegenschaft indes nicht zur Verfügung stehe. Im Ergebnis stelle das schmale Dachgeschoss, das auf zwei Seiten stark von den darunterliegenden Geschossen zurückversetzt geplant sei, eine raumplanerisch sinnvollere und bessere Lösung dar. Dazu komme, dass durch das Dachgeschoss die Fassadenhöhe mit 4.50 m im Süden und 2.50 m im Norden (verglichen mit den Dimensionen des gesamten Projekts) nur geringfügig überschritten werde. Bei dieser Ausgangslage seien für den Bushof mit Reisetterminal die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für die Abweichung von der Fassadenhöhe gegeben (...).

E. 3.4

Auch aus diesen vorinstanzlichen Erwägungen wird nicht ersichtlich, weshalb diese Überhöhen notwendig sind, um zu einem besseren städtebaulichen Ergebnis zu gelangen als mit der Einhaltung der reglementarisch zulässigen Fassadenhöhen. Selbst wenn sich, was hier nicht gesondert zu prüfen ist, das Gebäude auch mit der Überhöhe durch die mehrheitliche Rückversetzung der Fassaden des obersten Geschosses gegenüber der darunterliegenden Fassade noch gut in die Umgebung einpassen würde, wäre die Voraussetzung, dass die Überhöhe notwendig ist, um zu einer besseren Lösung im Sinne der Raumplanung zu gelangen, nicht erfüllt. Die Erwägungen betreffend die Gebäudeüberlängen gelten analog auch bezüglich der Fassadenhöhe (vgl. E. 2 vorstehend). Die Argumentation im angefochtenen Entscheid, wonach die Erstellung eines separaten Baukörpers für die Büroräumlichkeiten anstelle der geplanten Unterbringung dieser Büroräumlichkeiten im Dachgeschoss raumplanerisch nicht gewünscht sei und damit das geplante Dachgeschoss raumplanerisch die sinnvollere und bessere Lösung darstelle, vermag nicht zu überzeugen. Die Verfahrensbeiträge 1 erachtet dementsprechend das Gebot der Verdichtung und der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Höhenüberschreitung um "lediglich" 4.20 m bzw. 2.50 m als höherrangiger als die Einhaltung der baureglementarischen Masse, was eine Ausnahmegewilligung rechtfertige. Mit ihren Argumentationen verkennen Vorinstanz und Verfahrensbeiträge 1, dass die Erstellung von Büroräumlichkeiten im Dachgeschoss dem Raumprogramm der Baugesuchstellerin entspricht, weil an anderer Stelle auf der Liegenschaft nach Massgabe der Planung kein freier Raum mehr vorhanden ist. Würde die Fassadenhöhe der reglementarischen Höhe entsprechen, so müssten die Büroräumlichkeiten an anderer Stelle

zu Lasten anderer Räumlichkeiten - beispielsweise von Wohnungen im projektierten MFH - untergebracht werden, oder es müsste auf die Büroräumlichkeiten verzichtet werden. Zu beachten ist auch in diesem Zusammenhang, dass persönliche oder finanzielle Gründe, wie der individuelle Raumbedarf oder der Wunsch nach einer möglichst gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks, in der Regel die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht rechtfertigen (vgl. TVR 2020 Nr. 19 E. 3.2). Mittels Anpassung des Raumprogrammes könnten die baureglementarischen Fassadenhöhen ohne weiteres eingehalten werden. Dass das projektierte Obergeschoss gegenüber der reglementarisch zulässigen Ausgestaltung als Attikageschoss "weniger massiv" in Erscheinung trete (...), ist nicht nachvollziehbar. So wäre eine entsprechend wenig massiv in Erscheinung tretende Ausgestaltung des obersten Geschosses zweifelsohne auch dann erreichbar, wenn die Vorgaben für ein Attikageschoss gemäss § 29 PBV - mit einer ausreichenden Rückversetzung der Attikafassaden gegenüber den unterliegenden Fassaden - eingehalten würden. Ergänzend ist anzumerken, dass selbst bei Ausgestaltung des Dach- bzw. obersten Geschosses als Attikageschoss im Sinne von § 29 PBV (wodurch sich die zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 5 BauR im vorliegenden Fall um 2.50 m auf 14.50 m erhöhen würde) die Höhenüberschreitung in der Zone WA 3 um 1.70 m nicht beseitigt wäre (vgl. E. 3.2 vorstehend).

E. 3.5

Insgesamt führt die geplante Ausgestaltung des obersten Geschosses bzw. die vorgesehene Fassadenüberhöhe nicht zu einer raumplanerisch besseren Lösung im Sinne von § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG. Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Beschwerde als begründet.

E. 4

(Feststellung, dass auch keine unzumutbare Härte, keine unverhältnismässige Erschwernis und auch kein sinnwidriges Ergebnis im Sinne von § 92 Abs. 1 Ziff. 1 PBG vorliegt)

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass das strittige Bauprojekt gemäss dem Vorentscheidgesuch vom 16. Juli 2019 nicht mittels Ausnahmegewilligung gemäss § 92 Abs. 1 PBG bewilligt werden kann. Das Gesamtprojekt ist nicht bewilligungsfähig. Inwiefern das dem Vorentscheidgesuch zugrundeliegende Projekt mittels eines Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan) bewilligt werden könnte oder ob nicht eher der Rahmennutzungsplan geändert werden müsste, bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und muss nicht weiter geprüft werden. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 30. Juni 2022, mit welchem im Sinne eines Vorentscheids die Ausnahmegewilligungen für die Überschreitung der Fassadenhöhe des Bushofes mit Reisetterminal und der Gebäudelänge des Bushofes sowie des MFH erteilt bzw. in Aussicht gestellt wurden (Dispositiv-Ziffern 2.1 und 2.2 des angefochtenen Entscheids vom 30. Juni 2022), ist unter Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Mangels Bewilligungsfähigkeit des dem Vorentscheidgesuch zugrundeliegenden Projekts entfallen auch die übrigen erteilten bzw. in Aussicht gestellten Bewilligungen/Ausnahmegewilligungen und Feststellungen der Vorinstanz betreffend Unterschreitung des Strassenabstandes, Einfügung der beiden Gebäude ins Ortsbild, genügende Verkehrserschliessung, Zonenkonformität, Parkfelderangebot, Grenzabstände und Gebäudeabstand (Dispositiv-Ziffern 2.3 bis 2.9 des angefochtenen Entscheids vom 30. Juni 2022), zumal diese stets auf das vorgelegte - und wie dargestellt nicht bewilligungsfähige - Projekt Bezug nehmen. Auf diese Punkte muss bei diesem Ergebnis nicht näher eingegangen werden. Auch wenn einzelne dieser Punkte

von den Beschwerdeführern nicht ausdrücklich angefochten wurden, tritt bezüglich dieser Punkte/Dispositiv-Ziffern keine Teilrechtskraft ein (vgl. E. 1.2.4 vorstehend) und es sind sämtliche Vorentscheidpunkte aufzuheben, da die dafür notwendige Voraussetzung eines bezüglich Gebäudelänge und Fassadenhöhe bewilligungsfähigen Projekts nicht gegeben ist. Dies gilt auch mit Bezug auf Dispositiv-Ziff. 1 (Einspracheabweisung), Dispositiv-Ziff. 3 (Stellungnahmen der beteiligten Ämter, welche zum integrierenden Bestandteil des Entscheids erklärt wurden) und Dispositiv-Ziff. 4 (Dauer der Verbindlichkeit des Vorentscheids). (...) Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2022.82/E vom 21. Dezember 2022 × JavaScript errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem persists, please contact our support. Contact Support Close

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