

TG_OBERGERICHT TVR 2023 Nr. 17 vom 15. März 2023

Tg Obergericht, 2023-03-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_TVR_2023_Nr._17

FR: TG_OBERGERICHT TVR 2023 Nr. 17 du 15 mars 2023

IT: TG_OBERGERICHT TVR 2023 Nr. 17 del 15 marzo 2023

Regeste

Einordnung; Hanglagenzuschlag nach kommunalem Recht.

Erwägungen

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen die mangelnde Einordnung der geplanten Baute in die Umgebung.

E. 3.2

Nach § 78 PBG dürfen Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören. Nach Art. 6 Abs. 2 PBV sind Neu-, An- und Umbauten sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde hat hierzu in Ziff. 3.4 ff. BauR weitergehende Gestaltungsvorschriften erlassen. Nach der in der Wohnzone geltenden Ziff. 3.4.1 BauR sind Gebäude, Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: die bestehende benachbarte Bebauung, Stellung, Form und Proportionen, die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen, die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie die topographische Einbettung.

E. 3.3

Die Frage, ob eine gute Einordnung im Sinne dieser Regelung vorliegt, ist im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen. Den kommunalen Behörden steht bei dieser Prüfung ein Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_270/2017 vom 12. Januar 2018 E. 2.2; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2).

E. 3.4

Entgegen den entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführer kann die Einordnung des geplanten Neubaus nicht ausschliesslich mit Bezug auf die in unmittelbarer Umgebung in der gleichen Wohnzone W2b stehenden Häuser beurteilt werden. Denn der räumliche Umfang der massgebenden Umgebung bestimmt sich nach Massgabe der optischen Ausstrahlung, der Sichtbarkeit eines Gebäudes. Dazu gehört demnach, was von einem durchschnittlichen Betrachter gleichzeitig überblickt und erlebt werden kann (Rey, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 239 N. 3.461). Eine ästhetisch befriedigende Einordnung setzt damit regelmässig ein über den bloss nachbarschaftlichen Rahmen hinausreichendes Bezugsfeld voraus (Urteil des

Bundesgerichts 1A.9/2007, 1P.31/2007 vom 4. Dezember 2007 E. 2.2.2) und die Frage der Einordnung muss damit auch mit Blick auf die weitere Umgebung beurteilt werden (TVR 2019 Nr. 14 E. 5.). Das Bezugsgebiet umfasst folglich auch die auf der (nord)westlich der S-strasse liegenden Mehrfamilienhäuser. Damit geht einher, dass es einerseits ohne Belang ist, dass sich diese in der Wohn- und Arbeitszone WA3 befinden, andererseits, dass sie - gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführer - 10 m tiefer liegen als die strittige Liegenschaft Nr. X. Im Einklang damit steht, dass auch Ziff. 3.4.1 BauR bei der Prüfung der Einordnung - ohne Einschränkung auf den gleichen Bauzonentyp - auf die bestehende benachbarte Bebauung verweist.

E. 3.5

Die Fotoaufnahmen des von der Vorinstanz am 16. November 2021 durchgeführten Augenscheins zeigen, dass die unmittelbare Nachbarschaft des Baugrundstücks in südlicher und östlicher Richtung aus gut gepflegten, zumeist eher älteren Ein- respektive Doppel Einfamilienhäusern besteht, die keinen einheitlichen Baustil oder eine einheitliche Architektur aufweisen. Sie sind allesamt mit einem Satteldach ausgestattet, wobei das Haus der Beschwerdeführerinnen 1 - 3 zusätzlich über eine grössere Dachgaube verfügt. In (nord)westlicher Richtung wurden entlang der S-strasse vier moderner wirkende, voluminösere Mehrfamilienhäuser mit Flachdach erstellt. Die ortstypische Überbauung in dieser Umgebung gestaltet sich somit nicht einheitlich.

E. 3.6

Bei gesamthafter Betrachtung kann weder ein erheblicher, störender Widerspruch zur Bebauungsumgebung noch ein Einordnungsmangel festgestellt werden. Daran ändert nichts, dass die Lage des Baugrundstücks und das vorgesehene, reglementarisch zulässige Bauvolumen eine gute Sichtbarkeit - zumindest von der V-strasse her kommend - mit sich bringt. Auch wenn die Beschwerdeführer vorbringen, das streitige Bauvorhaben passe insbesondere aufgrund der vorgesehenen Dimension nicht zur bestehenden Bebauung im Quartier, ändert dies nichts daran, dass generelle Eingliederungsvorschriften nicht dazu führen können, dass die zonenkonforme Regelbauweise ausser Kraft gesetzt wird. Bauten, die der zonenkonformen Regelbauweise entsprechen, können nämlich nicht schon deshalb als mit den Eingliederungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (TVR 2019 Nr. 14 E. 6.3). In diesem Sinne ist denn auch die allgemein gehaltene, von den Beschwerdeführern nur verkürzt wiedergegebene Aussage der verfahrensbeteiligten Gemeinde in ihrer Rekursvernehmlassung vom 9. Juli 2021 zu verstehen, wonach sich die geplante Baute von der übrigen Quartierbebauung abhebe. Die Ausmasse würden jedoch - so die Gemeinde weiter - den gesetzlichen Baubestimmungen entsprechen. Der Umstand, dass die privaten Interessen der Nachbarn mit privaten Interessen der Bauherrschaft konkurrenzieren, schafft sodann noch keine Ausnahmesituation, welche bewirken kann, dass zugunsten von Ästhetikvorschriften von Bauvorschriften abgewichen werden müsste (TVR 2019 Nr. 14 E. 6.3). Ziel der angestrebten guten Gesamtwirkung ist zudem nicht die (vollständige) Angleichung und Anpassung an die im Quartier bislang erbauten Einfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund kann den Beschwerdeführern auch nicht gefolgt werden, wenn sie dem Bauvorhaben die gute Eingliederung unter Hinweis auf die Bebauung im bisherigen Quartierrahmen absprechen respektive weil es sich dabei um ein Mehr- und kein "quartieradäquates" Doppel Einfamilienhaus handelt, was im Übrigen dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach innen,

um kompakte Siedlungen zu schaffen, klar zuwiderlaufen würde. Damit im Einklang steht denn auch, dass die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht (vgl. hierzu auch BGE 145 I 52 E. 4.4 mit weiteren Hinweisen). Zudem ist daran zu erinnern, dass auch das BauR der verfahrensbeteiligten Gemeinde den Bau von Mehrfamilienhäusern in der W2b nicht ausschliesst. (...).

E. 3.7

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass das Einordnungsgebot nicht verletzt ist. In den Ermessensentscheid (vgl. vorstehend E. 3.3) der verfahrensbeteiligten Gemeinde ist daher nicht einzugreifen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer beanstanden weiter die Gewährung des Hanglagenzuschlags.

E. 4.2

Nach Ziff. 3.3 Abs. 1 BauR erhalten Bauten in Hanglagen einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche (recte: welcher) der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m. In der Wohnzone W2b beträgt die traufseitige Fassadenhöhe bei einem Schrägdach grundsätzlich 8 m und die giebelseitige Fassadenhöhe 12.5 m (Ziff. 2.2 BauR). Das geplante Gebäude des Verfahrensbeteiligten kann damit die maximal zulässige Gebäudehöhe - insbesondere traufseitig auf der Nord-Ost-Seite - nur dann einhalten, wenn die Voraussetzungen für einen Hanglagenzuschlag erfüllt sind.

E. 4.3.1

Ziff. 3.3 Abs. 1 BauR regelt nicht, wie die Hanglage zu bestimmen ist. Eine allgemeingültige Definition hierfür existiert ebenso wenig. Der Begriff "Hanglage" ist damit ein unbestimmter Rechtsbegriff. Da es sich bei Ziff. 3.3 BauR um eine kompetenzgemäss erlassene kommunale Bestimmung handelt (vgl. § 4 Abs. 1 PBG), kommt der verfahrensbeteiligten Gemeinde ein Ermessensspielraum beim Vollzug dieser Bestimmung zu. Zwar darf das kantonale Gericht seine Kognition bei der Überprüfung eines entsprechenden Entscheids nicht auf eine Willkürprüfung beschränken, jedoch ist eine richterliche Zurückhaltung zur Wahrung des Spielraums der Gemeinden bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe aus dem kommunalen Recht angezeigt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2 und 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 3.4, in: ZBl 4/2018 S. 202 ff., 205, je mit weiteren Hinweisen; siehe hierzu auch Fedi/Meyer/Müller, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Thurgau, 2014, § 47 N. 6). Von den Beschwerdeführern wird nicht in Frage gestellt, dass sich das (gewachsene) Terrain der strittigen Liegenschaft Nr. X in der Südostecke auf 438.92 m. ü. M., in der Nord/Nordwestecke auf 437.04 m. ü. M., in der Nordostecke auf 436.57 m. ü. M. und in der Südostecke auf 440.28 m. ü. M. befindet. Die Liegenschaft weist damit von Süden nach Norden und von Osten nach (Nord-)Westen einen abfallenden Verlauf auf. Der Niveauunterschied zwischen der Südost- und der Nordostecke beträgt 3.7 m (440.28 m. ü. M. - 436.57 m. ü. M.). Vor diesem Hintergrund und auch angesichts der anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz erstellten Fotografien ist im Entscheid der verfahrensbeteiligten Gemeinde, der strittigen Liegenschaft Nr. X eine Hanglage zuzusprechen, zumindest kein qualifizierter Ermessensfehler zu sehen. Die talseitigen Fassadenhöhen erhalten somit einen Hangzuschlag von maximal 2 m (vgl. E. 4.2).

E. 4.3.2

Weder die Vorinstanz noch die verfahrensbeteiligte Gemeinde stellen die Fassadenhöhen, die Differenz zwischen den berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhen und damit den zulässigen Hangzuschlag fest. Dieser beträgt nicht generell, sondern maximal 2 m (Ziff. 3.3 Satz 2 BauR). Gemäss Plan "Ansicht Nord-Ost 1:100" vom 17. März 2020, revidiert am 4. Januar 2021, beträgt die traufseitige Fassadenhöhe auf der Talseite 9.42 m (8.62 + 0.8 m [Distanz Nullpunkt bis zum gewachsenen Terrain]) und die traufseitige Fassadenhöhe auf der Bergseite 7.29 m (8.46 m - 1.17 m [Distanz Nullpunkt bis zum gewachsenen Terrain]). Die Differenz beträgt somit 2.13 m (9.42 m - 7.29 m), womit ein Hangzuschlag von (maximal) 2 m zu gewähren ist. Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf somit 10 m anstatt 8 m betragen (Ziff. 2.2 BauR). Die giebelseitige Fassadenhöhe auf der Talseite beträgt 11.91 m (11.11 m + 0.8 m) und die giebelseitige Fassadenhöhe auf der Bergseite misst 9.94 m (11.11 m - 1.17 m). Die Differenz beträgt somit 1.97 m (11.91 m - 9.94 m), womit ein Hangzuschlag von 1.97 m zu gewähren ist. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe darf somit 14.47 m anstatt 12.5 m betragen (Ziff. 2.2 BauR). Diese Fassadenhöhen werden vorliegend nicht überschritten, was von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten wird.

E. 4.4

Somit ist festzuhalten, dass die Gewährung des Hanglagenzuschlags durch die verfahrensbeteiligte Gemeinde vertretbar und damit nicht zu beanstanden ist.

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung zu Recht erteilt wurde. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2022.122/E vom 15. März 2023 × 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.