

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00373 vom 26. November 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-11-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00373

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00373 du 26 novembre 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00373 del 26 novembre 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau EF-Haus mit 2 Einliegerwohnungen an Hanglage. Zulässige Grenzabstände und Abgrabungen. Es handelt sich beim Bauprojekt um einen Baukörper mit gegeneinander leicht verschobenen Geschossen sowie mit gemeinsamem Liftschacht und Treppenhaus. Die, rund 20 m lange, sich ohne Unterbruch über dem gewachsenen Terrain befindende Südfassade des Bauprojekts ist ab 15 m mehrlängenzuschlagspflichtig (E 3.2). Das Bauprojekt weist keinen quadratischen Grundriss auf, weshalb die längere Gebäudeseite (Südseite) für den "grossen Grundabstand" gemäss BZO Flurlingen massgebend ist; dieser wird indessen deutlich unterschritten (E. 4.2). Werden nicht nur einzelne Zugänge oder einzelne Garagenausfahrten erstellt, sondern auf der ganzen Fassadenbreite Einzel- und Doppelgaragen sowie der Hauseingang aneinander gereiht und damit talseitig die ganze Fassadenseite um ca. 4,5 m abgegraben bzw. freigelegt, greift die Ausnahme von der Abgrabungsbeschränkung nicht (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D,

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flurlingen (BZO) der Wohnzone W/1.6 (m

E. 3

/m 2) zugeteilt. Das Grundstück fällt gegen Westen (den Rhein) hin ab. Das bestehende Wohnhaus soll abgebrochen und stattdessen ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten erstellt werden. Der Neubau weist fünf Geschossebenen auf ("Level 1 bis 5"). Die untersten drei Ebenen ragen auf dem von der L-Strasse auf einer Tiefe von rund 35 m steil ansteigenden Baugrundstück (Höhendifferenz rund 10 m) teilweise weit in das gewachsene Terrain hinein. Über dem tiefer als die L-Strasse angesetzten Garagengeschoss (Level 1) befinden sich zwei Wohngeschosse mit je einer 2 ½-Zimmer-Wohnung (Level 2 und 3), wobei die Ebene 3 leicht zurückversetzt ist. Darüber und um rund 7 m zurückversetzt sind die Ebenen 4 und 5 angeordnet mit dem "Einfamilienhaus" samt Terrasse über der Ebene 3. Das "Einfamilienhaus" umfasst einen grossen Wohnraum mit Essen und Küche in der Ebene 4 und vier Zimmer sowie Bad/Dusche/WC in der Ebene 5. Talseits (westseits) sind alle fünf Geschosse voll sichtbar, während bergseits (ostseits) nur die Fassade der obersten beiden Geschosse in Erscheinung tritt. Die Baurekurskommission IV hat die Baubewilligung des Gemeinderates Flurlingen vom 14. November 2007 aufgehoben, weil das Bauprojekt vor der Südseite den durch den grossen Grundabstand zuzüglich

Mehrlängenzuschlag bestimmten massgeblichen Grenzabstand deutlich unterschreite (4,05 m statt 8 bzw. rund 9,25 m) und auch hinsichtlich der Abgrabungen mit einem grösseren Mangel behaftet sei.

E. 3.1

Die Baurekurskommission hielt in ihrem Entscheid vom 19. Juni 2008 hinsichtlich des Mehrlängenzuschlages fest, gemäss Ziffer 3.2.3 Satz 1 BZO sei bei Fassaden von mehr als 15 m Länge der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen. Gegenüber der rund 20 m langen Nordfassade sei der Mehrlängenzuschlag aufgrund des abgewinkelten Grenzverlaufs problemlos gewährleistet. Die Südfassade liege ohne Unterbruch über dem gewachsenen Terrain. Der unter der Ebene 4 liegende Fassadenteil der Ebene 3 sei zwar nicht sichtbar, da er bis zu 1,7 m zugeschüttet werde. Indessen seien Fassadenabschnitte, die das gewachsene Terrain überragten, aber durch Aufschüttungen verdeckt seien, zur Fassadenlänge hinzuzurechnen. Nur Gebäude(teile), welche unter dem gewachsenen Terrain lägen, hätten keine Fassade. Eine bloss unterirdische Verbindung führe unbeschrieben eines funktionalen Zusammenhangs zu einem Fassadenunterbruch. Dies gelte auch für Gebäude- und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragten und keine Öffnungen gegen die Nachbargrundstücke aufwiesen (mit Hinweis auf § 269 PBG). Durch die bloss Kaschierung eines Fassadenteils entstehe hier folglich kein Fassadenunterbruch. Selbst wenn von zwei nur unterirdisch verbundenen Baukörpern auszugehen wäre, d.h. das "Einfamilienhaus" und der Trakt mit den Geschossen 1–3 separat betrachtet würden, wären die Fassadenlängen gemäss Ziffer 3.2.3 Satz 2 BZO bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Länge zusammenzurechnen, da die Gebäude einen Abstand von unter 8 m aufwiesen (mit Hinweis auf § 27 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977; ABauV). Die Südfassade sei aus diesen Gründen mehrlängenzuschlagspflichtig und in jedem Fall ab einem Mass von 15 m zurückzunehmen. Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift entgegen, das geplante Einfamilienhaus auf Level 4 und 5 und der Trakt mit den zwei 2-Zimmer-Wohnungen auf Level 2 und 3 seien baulich und funktional getrennt. Die Südfassade des Traktes mit den beiden 2-Zimmer-Wohnungen liege unterhalb des Erdgeschossbodens des Einfamilienhauses und der rückwärtige Teil dieser Wohnungen rage in das gewachsene Terrain. Der sichtbare Teil der Südfassade des 2-Zimmer-Wohnung-Traktes sei gegenüber dem höher gelegenen Einfamilienhaus zudem auch horizontal um rund 2 m Richtung Rhein verschoben. Das Einfamilienhaus und der Trakt "2-Zimmer-Wohnungen" träten gegen Süden nicht als einheitliches Gebäude in Erscheinung und würden vielmehr als getrennte, selbständige Gebäude wahrgenommen. Deren Fassaden seien getrennt in die Berechnungen einzubeziehen. Die Südfassade des Einfamilienhauses messe rund 11,5 m, jene des Traktes "2-Zimmer-Wohnungen" rund 7 m. Die beiden Gebäude hätten demnach gegen Süden keinen Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Es gehe nicht an, die vertikale und horizontale Staffelung der beiden Gebäude unberücksichtigt zu lassen. Eine 20 m lange durchgehend zweigeschossige Südfassade würde das benachbarte Grundstück wesentlich stärker belasten als das streitige Projekt. Die Auffassung der Vorinstanz werde der nachbarschützenden Funktion des Mehrlängenzuschlages nicht gerecht. Was der kantonale Verordnungsgeber für seitlich gegliederte Fassaden in § 24 ABauV ausdrücklich angeordnet habe, habe im Grundsatz auch für die höhenmässige Staffelung zu gelten. Auch die Bestimmung von Ziffer 3.2.3 BZO, wonach die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude zusammengerechnet werden müssten, wenn deren Gebäudeabstand weniger als 8 m

betrage, ändere daran nichts. Liege wie hier das Dach des einen Baukörpers auf der Höhe der Bodenplatte des anderen Baukörpers, so sei ein Zusammenrechnen der beiden Fassadenlängen im Licht der nachbarschützenden Funktion des Mehrlängenzuschlages nicht gerechtfertigt. Mit ihrem Entscheid habe die Baurekurskommission in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum der Gemeinde eingegriffen.

E. 3.2.1

Gemäss § 260 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und der massgebenden Grenzlinie. Er setzt sich entsprechend § 21 Abs. 1 ABauV aus dem Grundabstand und einem (allfälligen) Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen. Nach Ziffer 3.1 BZO beträgt der Grundabstand in der hier massgebenden Zone W/1.6 mindestens 4 m bzw. 8 m. Bei Fassaden von mehr als 15 m Länge erhöht sich laut Ziffer 3.2.3 der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m (Satz 1). Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 8 m unterschreitet, zusammengerechnet (Satz 2). Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, werden Begriff sowie die Mess- und Berechnungsweise des kommunalen Grenzabstandes, der Fassadenlänge, der Gebäudelänge und Gebäudebreite in der Allgemeinen Bauverordnung durch das kantonale Recht zwingend vorgegeben. Ein kommunaler Normierungs- oder Interpretationsspielraum besteht nur, soweit das kantonale Recht dies zulässt. Die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlänge ist nach den Definitionen der Allgemeinen Bauverordnung (§ 23 und § 27 ABauV) zu ermitteln. Die Baurekurskommission hat die Rechtsprechung, welche im Zusammenhang mit der für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlänge ergangen ist, richtig wiedergegeben. Auf ihre zutreffenden Ausführungen kann gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Es entspricht auch der Praxis des Verwaltungsgerichtes, dass nicht abstandspflichtige Gebäude und Gebäudeteile, also unterirdische, d.h. unter dem gewachsenen Terrain liegende Gebäude und Gebäudeteile sowie solche, die entsprechend § 269 PBG den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keine "Fassaden" darstellen und daher für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht fallen (VGr, 22. März 2006, VB.2005.519, E. 3.3, www.vgrzh.ch). Hingegen sind Fassaden, welche den Abstandsvorschriften unterliegen, an die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebende Fassadenlänge anzurechnen; hierzu gehören auch über dem gewachsenen Boden gelegene Fassadenabschnitte, die durch Aufschüttung verdeckt sind. Die – rund 20 m lange – Südfassade des Bauvorhabens befindet sich, wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, ohne Unterbruch über dem gewachsenen Terrain. Sie ist damit ab einem Mass von 15 m mehrlängenzuschlagspflichtig. Bei einer Länge der Südfassade von rund 20 m beträgt der Mehrlängenzuschlag ca. 1,25 m.

E. 3.2.2

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Mehrlängenzuschlag sind unbehelflich. Es kann keine Rede davon sein, dass das streitige Bauprojekt zwei getrennte, selbständige Gebäude umfasst. Es handelt sich vielmehr um ein Gebäude bzw. einen Baukörper mit gegeneinander leicht verschobenen Geschossen aber mit gemeinsamem Liftschacht und Treppenhaus. Davon ging selbst die Baugesuchstellerin aus, umschrieb sie doch das

Bauvorhaben im Baugesuch mit "Neubau Einfamilienhaus mit 2 Einliegerwohnungen". Wie die Vorinstanz zu Recht weiter festhält, wären die Fassadenlängen gemäss Ziffer 3.2.3 Satz 2 BZO ohnehin zusammenzurechnen, da die nach Auffassung der Beschwerdeführerin getrennten Gebäude einen Abstand von unter 8 m aufweisen. Für eine Berücksichtigung der höhenmässigen Gebäudestaffelung analog zur Regelung bei seitlich gegliederten Fassaden gemäss § 24 ABauV fehlt jede rechtliche Grundlage. Weiter mag zutreffen, dass eine "20 m lange durchgehende zweigeschossige Südfassade" die nachbarlichen Grundstücke stärker belasten würde als das streitbezogene Bauprojekt, doch ist dies irrelevant; der Mehrlängenzuschlag wird nicht ausgesetzt, wenn für die Nachbarschaft eine belastendere Variante möglich wäre.

E. 4.1

Strittig ist weiter, auf welcher Seite der grosse Grundabstand von 8 m einzuhalten ist. Gemäss Ziffer 3.2.1 BZO gilt der grosse Grundabstand gegenüber der gegen Süden oder Westen gerichteten längeren Gebäudeseite, der kleine gegenüber den übrigen Seiten (Abs. 1). Bei quadratischem Grundriss gilt der grosse Grundabstand gegenüber der Hauptwohnseite (Wohn- und Schlafräume; Ziffer 3.2.2 BZO). Die Baurekurskommission IV führte zu dieser Frage aus, Sinn und Zweck des grossen Grundabstandes sei die Gewährleistung optimaler Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse auf dem Baugrundstück. Werde wie vorliegend die längere gegen Süden exponierte Gebäudeseite für den grossen Grundabstand als massgebend bestimmt, so könne bei rechteckförmigen Grundstücken mit grösserer Differenz zwischen Breit- und Längsseiten die Platzierung des Baukörpers mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein. So verhalte es sich beim Baugrundstück und einigen benachbarten Grundstücken, welche aber zumeist noch nach alter Ordnung überbaut worden seien. Adäquater wäre bei solchen Gegebenheiten unzweifelhaft, wenn die Hauptwohnseite eines Gebäudes unabhängig von deren Lage als für den grossen Grundabstand relevant bezeichnet würde. Zunächst sei festzuhalten, dass die nach Massgabe von § 28 ABauV ermittelte Gebäudelänge in diesem Zusammenhang nicht entscheidend sei. In der Bauordnung werde der Begriff der "Gebäudeseite" verwendet. Die Rekursgegnerschaft würde zur Bestimmung der Länge der Gebäudeseiten indessen nur die obersten beiden Geschosse beiziehen. Die mit diesem Gebäudeteil zusammengebauten Geschosse 1–3 könnten aber in dieser Frage nicht gleichsam partiell ausgeblendet werden, indem nur der Einfamilienhausteil für die Bestimmung des grossen Grundabstandes herangezogen werde, dieser dann aber (auch) (westseits) vor dem angebauten Trakt mit den Einliegerwohnungen gemessen bzw. durch die Baulinie der L-Strasse ersetzt werde. Beide Seitenfassaden des Baukörpers seien durchgehend. Trotz der terrassierten Bauweise liege offensichtlich ein einziges Gebäude mit vier klar erkennbaren Seiten vor, wobei die Tal- und die Bergseite die kürzeren und die in der Hangrichtung verlaufenden Seiten die längeren seien. Dass die Nutzungsordnung nicht gerade optimal auf die im streitbetroffenen Gebiet vorherrschenden Parzellarstruktur abgestimmt sei, vermöge die generelle Regelung über den grossen Grundabstand nicht ausser Kraft zu setzen. Das Baugrundstück sei keineswegs unüberbaubar, sondern es sei eine andere Konfiguration nötig. So könnten etwa zwei unterirdisch verbundene Gebäude erstellt und der grosse Grundabstand nach Westen bestimmt und grundstücksintern mit einem Näherbaurecht operiert werden. Der projektierte Baukörper habe somit vor der Südseite den grossen Grundabstand sowie einen Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Mit einem Abstand von 4,05 m werde das erforderliche Mass von 8 m bzw. rund 9,25 m deutlich unterschritten. Die Beschwerdeführerin wendet in diesem Zusammenhang ein, die

Bestimmungen über den grossen Grundabstand seien wohngygienisch motiviert und wollten die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für das betreffende Wohnhaus – und nicht für die nachbarlichen Bauten – verbessern. Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen auf Level 2 und 3 wie auch das Einfamilienhaus auf Level 4 und 5 seien Richtung Westen, gegen den Rhein, orientiert. Deren Hauptwohnseiten seien wie auch bei den Nachbarbauten die rheinwärts gerichteten Gebäudeseiten. Aufgrund der bestehenden Hanglage und dem herrlichen Blick auf den Rhein wäre es absurd, das Haus gegen Süden auszurichten. Das Einfamilienhaus werde wegen der horizontalen und vertikalen Versetzung gegenüber dem darunter liegenden Baukörper mit Garagen und 2-Zimmer-Wohnungen von Süden betrachtet als selbständiges Gebäude wahrgenommen. Der Gemeinderat habe mit guten Gründen die beiden Trakte als getrennte Baukörper behandelt. Längere Gebäude- und zugleich Hauptwohnseite sei bei beiden getrennten Baukörpern die rheinwärts gerichtete Westfassade. Die Baurekurskommission habe mit ihrer abweichenden Auffassung in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum eingegriffen, die dem Gemeinderat bei Anwendung dieser kommunalen Bestimmung zustehe.

E. 4.2.1

Das Verwaltungsgericht hatte sich bereits im (unveröffentlichten) Entscheid vom 4. Dezember 2001 (VB.2001.00279/284) mit der Auslegung von Ziffer 3.2.1 BZO der Gemeinde Flurlingen auseinander zu setzen. Es hat in jenem Fall festgehalten, dass die Bauordnung zwei Regelungstatbestände vorsehe: den Fall eines Gebäudegrundrisses mit längeren und kleinen Gebäudeseiten (Ziffer 3.2.1 BZO) und den Fall mit quadratischem Grundriss (Ziffer 3.2.2 BZO). Im ersten Fall sei der grosse Grundabstand gegenüber der gegen Süden oder Westen gerichteten längeren Gebäudeseite einzuhalten, im zweiten Fall bei quadratischem Grundriss gegenüber der Hauptwohnseite. Mit – in jenem Fall – Fassadenlängen von 6,8 m und 11,26 m weise das Gebäude klar zwei längere und zwei kleinere Gebäudeseiten auf. Bei Anwendung von Ziffer 3.2.1 BZO sei der grosse Grundabstand vor der längeren Südostfassade zu wahren und nicht gegenüber der Hauptwohnseite, wie der Gemeinderat verfochten hatte. Die getroffene Formulierung über die Grenzabstände lasse in jenem Fall dem Gemeinderat keinen Auslegungsspielraum.

E. 4.2.2

Auch im vorliegenden Fall ist nicht die Hauptwohnseite aufgrund von Ziffer 3.2.2 BZO bei quadratischem Grundriss für die Bestimmung des grossen Grundabstandes massgebend, sondern in Anwendung von Ziffer 3.2.1 BZO die längere Gebäudeseite. Aus den bereits im Zusammenhang mit der Ermittlung des Mehrlängenzuschlages genannten Gründen (vorne Erw. 3.2.2) handelt es sich beim Bauobjekt klarerweise nicht um zwei getrennte, sondern um einen einzigen Baukörper. Mit Gebäudeseiten von ca. 21 m (Nord- und Südfassade) und 12,80 m (Ost- und Westfassade) kann von einem quadratischen oder nahezu quadratischen Grundriss keine Rede sein. Dass das Gebäude rheinwärts gegen Westen ausgerichtet ist, wäre (allein) bei Anwendung von Ziffer 3.2.2 BZO bei quadratischem Grundriss massgebend, ist jedoch bei der Anwendung von Ziffer 3.2.1 BZO, welche Bestimmung einzig auf die längere Gebäudeseite abstellt, nicht relevant. Wenn der Gemeinderat Flurlingen vorliegend das streitige Bauprojekt nach Ziffer 3.2.2 BZO beurteilte und den grossen Grundabstand entsprechend der Hauptwohnseite gegenüber der Westfassade verlangte, hat er nicht eine Auslegung des kommunalen Rechts vorgenommen, welche den Rahmen des ihm zustehenden Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum wahrt sondern sich in rechtsverletzender Weise über die unmissverständlich formulierte Bestimmung von

Ziffer 3.2.1 BZO hinweggesetzt. Zu Recht hat die Vorinstanz festgehalten, dass der grosse Grundabstand von 8 m auf der Südseite einzuhalten sei und dass der erforderliche Grenzabstand von ca. 9,25 m (grosser Grundabstand zuzüglich Mehrlängenzuschlag) mit einem Abstand von nur 4,05 m auf dieser Seite deutlich unterschritten sei.

E. 5.1

Die Vorinstanz hat schliesslich die Auslegung der kommunalen Abgrabungsvorschrift durch die kommunale Baubehörde als nicht (mehr) vertretbar beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass das zulässige Abgrabungsmass bei richtiger Auslegung vorliegend überschritten sei. Sie hat festgehalten, dass gemäss Ziffer 7.10.1 Satz 1 BZO das Freilegen von Geschossen nur bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains erlaubt sei. Die Abgrabung dürfe dabei nur soweit gehen, als höchstens das halbe Geschoss sichtbar werde (Satz 2). Von dieser Beschränkung ausgenommen seien Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (Abs. 3). Den Abgrabungsvorschriften komme im Zusammenspiel mit der Regelung der Ausnützung mittels Baumassenziffer auch eine ausnützungsbeschränkende Wirkung zu, indem die Freilegung von Geschossen und damit deren Befensterung sowie als Folge davon die Nutzungsmöglichkeiten limitiert würden. Das zulässige Abgrabungsmass werde hier an beiden Seitenfassaden überschritten. Bezüglich der Nordfassade, die bis zu 3,90 m abgegraben werden solle, habe die Baubehörde mittels Nebenbestimmung die Behebung des Mangels angeordnet. Eine solche fehle aber bezüglich der Südfassade, die ebenfalls über das erlaubte Mass um bis zu 2,80 m freigelegt werde. Die Talseite (Westseite) werde sodann über die ganze Länge um 4,30 m abgegraben. Die Bauherrschaft vertrete die Auffassung, das (Unter-)Geschoss 2 könne um 1,5 m abgegraben werden und zusätzlich könne das darunter liegende Geschoss mit den Hauszugängen und Garagenfahrten strassenseitig vollständig freigelegt werden. Eine solche Kumulation der Abgrabungen sei durch die gestützt auf § 293 Abs. 4 PBG erlassene Bauordnungsbestimmung offensichtlich nicht gedeckt. Ein Geschoss dürfe prinzipiell um bis zu 1,5 m abgegraben werden. Wenn Haus- und Kellerzugänge, Einfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen, welche beim vorliegenden Projekt die ganze Front ausmachten, von dieser Beschränkung ausgenommen würden, könne dies nur heissen, dass ein entsprechendes Geschoss bzw. ein Teil davon vollständig freigelegt werden dürfe. Das zulässige Abgrabungsmass erhöhe sich mit anderen Worten von 1,5 m auf eine Geschosshöhe (von rund 3 m). Dass gleich zwei übereinander angeordnete Geschosse in dieser Weise freigelegt werden könnten und Abgrabungen bis auf eine Obergrenze von rund 4,5 m möglich wären, könne der Bauordnung nicht entnommen werden. Weder Wortlaut noch Sinn und Zweck der Abgrabungsvorschrift liessen eine solche Interpretation zu. Die Beschwerdeführerin führt zu dieser Frage aus, auf der Südseite werde das erlaubte Mass effektiv im Bereich des Levels 2 überschritten, doch sei eine Korrektur möglich. Die Beschwerdegegner hätten aber an einer solchen Korrektur kein schützenswertes Interesse und seien nicht legitimiert, die Überschreitung der Abgrabungen südseits auf Level 1/2 zu rügen. Im Weiteren sei die Argumentation der Baurekurskommission nicht zwingend. Ziffer 7.10 BZO sei primär eine Gestaltungsvorschrift. Einordnungsmässig spreche nichts dagegen, auf der Geschossebene über dem Eingangsgeschoss mit Garagenzufahrt beschränkte Abgrabungen zu erlauben. Die von der Vorinstanz vertretene Auffassung würde zu unsinnigen architektonischen Lösungen zwingen. Bei einem nur zum Teil freigelegten Eingangsgeschoss wären im darüber liegenden Geschoss Abgrabungen nur teilweise möglich. Über Hauseingängen und Garagenzufahrten müsste das gewachsene Terrain unverändert belassen werden, in den

übrigen Bereichen dürfte bis 1,5 m abgegraben werden. Bei Grundstücken an einer Hanglage mit der strassenmässigen Erschliessung am Hangfuss sei eine Garagierung in diesem Bereich praktisch zwingend. Auf der Geschossebene über dem Garagengeschoss drängten sich häufig Abgrabungen auf. Solche auszuschliessen oder erheblich einzuschränken, würde Überbauungen massiv erschweren. Auch mit Blick auf die ausnützungsbeschränkende Funktion von Ziffer 7.10 BZO erweise sich die Auslegung der Vorinstanz nicht als zwingend. Diese habe in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum des Gemeinderates bei der Auslegung der kommunalen Vorschrift von Ziffer 7.10 BZO eingegriffen.

E. 5.2

§ 293 Abs. 4 PBG bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung die Freilegung von Untergeschossen näher regeln kann. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flurlingen enthält in Ziffer 7.10 diesbezüglich folgende Regelung: "Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nur soweit gehen, dass höchstens das halbe Geschoss sichtbar wird. In der Wohnzone W/1.2 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch eine ab gestaltetem Boden gemessene Gebäudehöhe von maximal 7.5 m sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen." Bei dieser Regelung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Dessen Anwendung obliegt in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19).

E. 5.3

Das Verwaltungsgericht hat sich im Urteil RB 1995 Nr. 85 (vgl. auch RB 2000 Nr. 103) eingehend mit einer kommunalen Regelung befasst, die lediglich Abgrabungen von "untergeordneter" Natur zulies, wobei die betreffende Bau- und Zonenordnung die erlaubte Ausnützung – wie in der Gemeinde Flurlingen – mittels Baumassenziffer festgesetzt hatte bei gleichzeitigem Verzicht auf eine Geschoszahlregelung. Das Gericht hielt in diesem Entscheid einerseits fest, dass § 293 PBG eine reine Gestaltungsvorschrift sei. Andererseits ist es zum Schluss gekommen, dass der kommunalen Bestimmung über den erlaubten Umfang von Abgrabungen im genannten Fall auch eine nutzungsplanerische (ausnützungsbeschränkende) Funktion zukomme, weil durch Abgrabungen von beliebigem Umfang der Zweck der Baumassenziffer in Frage gestellt werden könnte. In diesem Sinn hält auch die Wegleitung zu Ziffer 7.10 BZO fest, "da die Baumassenziffer nur den oberirdisch umbauten Raum definiert, wird die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden". Als Ausnützungsbeschränkung haben solche Abgrabungsvorschriften auch nachbarschützende Funktion und sind Nachbarn ohne weiteres legitimiert, deren Verletzung geltend zu machen. Wenn Ziffer 7.10 Abs. 3 BZO (wie § 293 Abs. 2 PBG) Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen von der Abgrabungsbeschränkung ausnimmt, so ist diese Ausnahme auf jeden Fall restriktiv anzuwenden (vgl. VGr, 5. September 2001, VB.2001.00092, E. 3, www.vgrzh.ch, wonach die Abgrabung bei einer Gartentür auf die übliche Türbreite zu beschränken ist). Ob die Auslegung der Vorinstanz

richtig sei, wonach sich das zulässige Abgrabungsmass auf (maximal) eine Geschosshöhe vergrössere, wenn entsprechend Ziffer 7.10 Abs. 3 BZO von der Beschränkung ausgenommene Zugänge oder Garagen freigelegt werden, kann offen bleiben. Denn die Ausnahme von der Abgrabungsbeschränkung gemäss Ziffer 7.10 Abs. 3 BZO greift auf jeden Fall nicht ein, wenn nicht (nur) einzelne Zugänge oder einzelne Garagenausfahrten erstellt, sondern wenn - wie hier - auf der ganzen Fassadenbreite Einzel- und Doppelgaragen sowie der Hauszugang aneinander gereiht werden und so zusätzlich zu einem um 1,5 m abgegrabenen Geschoss auch das darunter liegende Geschoss völlig freigelegt wird. Damit wird talseitig die ganze Fassadenseite um ca. 4,5 m abgegraben bzw. freigelegt wird (vgl. Gesamt- und Gesamtschnittplan), was offenkundig nicht Sinn und Zweck von Ziffer 7.10 sein kann, welche erlassen wurde "um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden". Es kommt hinzu, dass die Abgrabungen auf der Westseite auch insoweit gegen Ziffer 7.10 Abs. 1 BZO verstossen, als diese 1,7 m betragen (vgl. Gesamt- und Gesamtschnittplan) und damit das zulässige Mass von 1,5 m überschreiten. Insgesamt ergibt sich, dass die Vorinstanz die Auslegung von Ziffer 7.10 BZO durch die kommunale Behörde zu Recht als nicht mehr vertretbar beurteilt hat.

E. 6

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das Bauprojekt auf der Südseite den erforderlichen Grenzabstand massiv unterschreitet und auf der Westseite gegen die Vorschriften über die zulässige Freilegung von Geschossen verstösst. Diese Mängel können nicht mittels Nebenbestimmungen behoben werden. Zu Recht hat die Vorinstanz die Baubewilligung des Gemeinderates Flurlingen vom 14. November 2007 aufgehoben. Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Umtriebsentschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Vielmehr ist sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen. Angemessen ist eine solche von je Fr. 500.-, total Fr. 1'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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