

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00423 vom 28. Oktober 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00423

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00423 du 28 octobre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00423 del 28 ottobre 2010

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG | Nicht-Aussteckung von Bauprofilen / Auswirkungen auf die Rekursrechtsverwirkungsfrist. [Das Baugesuch für eine 20 Meter hohe Amateurfunkantenne in der Landwirtschaftszone wurde im Amtsblatt veröffentlicht, ohne dass im Gelände Bauprofile ausgesteckt wurden. Gegen die erteilte Baubewilligung erhoben Nachbarn Rekurs, auf den die Baurekurskommission nicht eintrat mit der Begründung, die Rekurrenten hätten die Zustellung des baurechtlichen Entscheids erst rund 10 Wochen nach Amtsblattpublikation und somit verspätet verlangt.] Ob die erteilte Baubewilligung wegen grundwasserschutzrechtlichen Mängeln nichtig ist, kann im vorliegenden Fall offen bleiben, da der angefochtene Entscheid ohnehin aufzuheben ist (E. 2). Das strittige Antennenbauprojekt wäre aussteckungspflichtig gewesen (E. 4). Die fehlende Aussteckung stellt einen qualifizierten Verfahrensmangel dar und hindert grundsätzlich die Auslösung einer 20-tägigen Rekursrechtsverwirkungsfrist ab Amtsblattpublikation (E. 5). Im vorliegenden Fall waren die Nachbarn zwar darüber informiert, dass der Bau einer Funkantenne geplant war. Daraus kann allerdings keine Pflicht abgeleitet werden, stets die amtlichen Publikationen zu konsultieren oder sich regelmässig bei den Behörden nach dem Stand des Bauvorhabens zu erkundigen. Vielmehr durften die Nachbarn darauf vertrauen, dass die geplante Antenne vor der fristauslösenden amtlichen Publikation im Gelände ausgesteckt wird. Ihr Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids erweist sich unter diesen Umständen als rechtzeitig, weshalb die Baurekurskommission auf den Rekurs hätte eintreten müssen (E. 6). Gutheissung / Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung.

Erwägungen

E. 3

Die Vorinstanz war auf den Rekurs nicht eingetreten mit der Begründung, die Beschwerdeführenden hätten nicht rechtzeitig um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht. Das Bauprojekt sei am 11. September 2009 im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der K-Zeitung ausgeschrieben worden, sodass die 20-tägige Frist zur Beantragung der Zustellung des Entscheids am 1. Oktober 2009 geendet habe. Die Beschwerdeführenden hätten jedoch erst am 24. November 2009 um Zustellung des Entscheids ersucht. Das Bauvorhaben sei im Gelände zwar nicht ausgesteckt worden, was die kommunale Baubehörde damit begründet habe, dass es sich um den Wiederaufbau einer durch einen Sturm zerstörten Antenne handle, die wieder wie vorher erstellt werden solle. Doch es könne offenbleiben, ob dieses Vorgehen für eine ordentliche Publikation ausreiche oder nicht: Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden hätten einen allfälligen Verfahrensfehler in ihrer Rekursschrift vom 26. April 2010 beanstanden und ein

Fristwiederherstellungsgesuch einreichen müssen, was sie indessen unterlassen hätten. Im Rahmen einer ergänzenden Rekurseingabe vom 2. Juni 2010 hätten die Beschwerdeführenden zwar einen potenziellen Fristwiederherstellungsgrund – die fehlende Aussteckung des Bauvorhabens – erwähnt. Doch das Fristwiederherstellungsgesuch hätte innert 10 Tagen nach Wegfall des Grundes, der die Einhaltung der Frist verhindert habe, gestellt werden müssen. Von der Frist säumnis hätten die Beschwerdeführenden spätestens nach der am 26. März 2010 erfolgten Zustellung des Baubewilligungsbeschlusses erfahren, weshalb sich das Fristwiederherstellungsgesuch als verspätet erweise.

E. 3.1

G, 3.2 H, 3.3 I, 3.1–3.3 vertreten durch RA J, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG, hat sich ergeben: I. Am 25. August 2009 ersuchte die Funkgruppe F, bestehend aus G, H und I, um Wiederaufbau einer Antennenanlage auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01 in der Gemeinde E. Das Bauvorhaben sah die Errichtung einer Amateurfunckerantenne vor, die am gleichen Standort 1972 errichtet und bei einem Sturm im Februar 2009 zerstört worden war. Die geplante Anlage umfasst einen 20 Meter hohen Mast mit einem Rotor und zwei Antennen sowie eine 2 x 19.55 Meter lange Drahtantenne auf ca. 15 Metern Höhe des Mastes; zwei Stränge sollten an einem 8 Meter hohen Hilfsmast bzw. an einem benachbarten Ökonomiegebäude befestigt werden. Am 11. September 2009 wurde das Bauprojekt im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der K-Zeitung ausgeschrieben; auf die Aussteckung von Profilen im Gelände wurde verzichtet. Am 24. November 2009 ersuchten die unweit der geplanten Antennenanlage wohnenden A sowie B und C um Zustellung des baurechtlichen Entscheids in Bezug auf die geplante Amateurfunckerantenne. Am 25. Februar 2010 erteilte der Gemeinderat E die baurechtliche Bewilligung für das Antennenbauprojekt gemäss den im Beschrieb aufgeführten Plänen und Unterlagen und unter Auflage von Nebenbestimmungen. Gleichzeitig wurde den Parteien die am 11. Februar 2010 von der Baudirektion des Kantons Zürich erteilte Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG eröffnet. II. Am 26. April 2010 erhoben A sowie B und C Rekurs gegen den Beschluss des Gemeinderats E vom 25. Februar 2010 und die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 11. Februar 2010 und beantragten unter anderem deren Aufhebung. Mit Entscheid vom 1. Juli 2010 beschloss die Baurekurskommission IV, (I.) die Rekursverfahren gegen den kantonalen und den kommunalen Bauentscheid würden vereinigt, (II.) auf die Rekurse werde nicht eingetreten, (III.) es werde festgestellt, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 25. Februar 2010 und die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 11. Februar 2010 nicht nichtig seien, (IV.) die Verfahrenskosten von Fr. 1'236.- würden zur Hälfte A sowie zu je einem Viertel B und C auferlegt und (V.) die beiden unterliegenden Parteien würden je verpflichtet, den drei Mitgliedern der Funkgruppe F eine Umtriebsentschädigung in der Höhe von Fr. 600.- (unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag von Fr. 1'200.-) zu bezahlen. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A sowie B und C am 23. August 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten, (1.) die Beschwerdeantworten seien den Beschwerdeführenden zuzustellen, (2.) der Entscheid der Baurekurskommission vom 1. Juli 2010 sei aufzuheben, (3.) die Sache sei zum materiellen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, (4.) im Fall eines reformatorischen Entscheids des Verwaltungsgerichts sei die für die Erstellung der Antennenanlage erteilte Baubewilligung aufzuheben und (5.) im Fall einer Abweisung der Anträge 3 und 4 sei die Nichtigkeit der erteilten Baubewilligung festzustellen; (6.) unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Am 6. September

2010 beantragte die Baurekurskommission IV die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich (Beschwerdegegnerin 2) stellte am 27. September 2010 Antrag auf Beschwerdeabweisung und verwies zur Begründung auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Mit Beschwerdeantwort vom 28. September 2010 beantragte die Funkgruppe F (Beschwerdegegnerin 3), (1.) die Anträge 2–6 der Beschwerdeführenden seien abzuweisen, (2.) die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids sei zu bestätigen und (3.) im Fall eines reformatorischen Entscheids sei die Baubewilligung gemäss Beschluss des Gemeinderats E vom 25. Februar 2010 und Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 11. Februar 2010 zu erteilen bzw. die Rechtmässigkeit der erteilten Baubewilligung sei zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Der Gemeinderat E (Beschwerdegegner 1) liess sich nicht vernehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) funktionell und sachlich zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Beschwerdeführenden machen unter anderem geltend, die für die Amateurfunkantenne erteilte Baubewilligung sei nichtig, da das Projekt aufgrund seiner Lage in einer Grundwasserschutzzone nicht bewilligungsfähig sei und weil die Behörden dessen Grundwasserschutzkonformität nie geprüft hätten. Demgegenüber gehen die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz davon aus, die erteilten Bewilligungen seien nicht nichtig, weil die geplante Antennenanlage am betreffenden Standort weder eine Gefahr für das Grundwasser darstelle noch gegen Grundwasserschutzvorschriften verstosse. 2.2 Nach der Rechtsprechung ist eine Verfügung nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten; sie kann auch im Rechtsmittelweg festgestellt werden (BGE 132 II 342 E. 2.1). 2.3 Die Kantone scheidet Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus; sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest (Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]). In der Grundwasserschutzzone S1 sind nur bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten zulässig, welche der Trinkwasserversorgung dienen; ausgenommen ist das Liegenlassen von Mähgut (Anhang 4 Ziff. 223 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV]). In der Schutzzone S2 sind grundsätzlich nicht zulässig: a. das Erstellen von Anlagen; die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann; b. Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern; c. Versickerung von Abwasser; d. andere Tätigkeiten, die das Trinkwasser quantitativ und qualitativ beeinträchtigen können (Anhang 4 Ziff. 222 Abs. 1 GSchV). 2.4 Im vorliegenden Fall haben die Fachbehörden – soweit aus den Akten ersichtlich – nie überprüft, ob das Antennenbauprojekt mit den grundwasserschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Das an sich zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) befasste sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens lediglich mit den von der Antenne ausgehenden nichtionisierenden Strahlungswerten. Die Vorinstanz geht zwar davon aus, dass das Bauvorhaben in der Grundwasserschutzzone 2 liege und deshalb ohne Weiteres zulässig sei. Gemäss einem Mail einer Mitarbeiterin des AWEL vom 20. September 2010, das an

den Vertreter der Beschwerdegegnerschaft gerichtet war, liegt das Bauvorhaben allerdings genau auf der Grenze zwischen den im provisorischen Schutzzonenplan vorgesehenen Schutzzonen S1 und S2. Aufgrund der Akten ergeben sich zudem Unklarheiten in Bezug auf den exakten Standort der geplanten Antenne: Die Vorinstanz ging von den GIS-Koordinaten 02/03 aus (<http://www.gis.zh.ch>); der Grundrissplan vom 25. August 2009, der gemäss Baubewilligung vom 25. Februar 2010 massgebend ist, gibt hingegen die GIS-Koordinaten 04/05 an. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang ferner, dass das Bauvorhaben nicht nur aus einer 20 Meter hohen Antenne besteht, sondern auch aus einer 2 x 19.55 Meter langen Drahtantenne sowie zwei Strängen, die an einem 8 Meter hohen Hilfsmast bzw. am benachbarten Ökonomiegebäude befestigt sind; das Projekt erreicht dadurch auch in horizontaler Hinsicht eine nicht unbeachtliche Dimension. Insofern könnte effektiv die Gefahr bestehen, dass das Bauvorhaben zumindest teilweise die (provisorische) Schutzzone S1 tangiert, was aber gemäss Anhang 4 Ziff. 223 GSchV unzulässig wäre. 2.5 Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen erscheint fraglich, ob das geplante Bauvorhaben grundwasserschutzkonform ist, ob die Behörden genügend diesbezügliche Abklärungen vorgenommen haben und ob – im Verneinungsfall – die strittige Baubewilligung als nichtig zu erachten ist. Die aufgeworfenen Fragen können im vorliegenden Fall jedoch offengelassen werden, da der angefochtene Entscheid – wie noch zu zeigen sein wird – aus anderen Gründen aufzuheben ist.

E. 4.1

Vorab ist festzuhalten, dass das vorliegende Bauprojekt einer baurechtlichen Bewilligung bedurfte (vgl. Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] sowie § 309 des Gesetzes vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [Planungs- und Baugesetz, PBG]). Angesichts der Dimension der geplanten 20 Meter hohen Antennenanlage kann nicht von einer Antenne von untergeordneter Bedeutung gesprochen werden, die keine Interessen rekursberechtigter Dritter berührt und deshalb von der Baubewilligungspflicht befreit wäre (§ 1 lit. i der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV]) bzw. die im Anzeigeverfahren – ohne Aussteckung und ohne öffentliche Bekanntmachung – bewilligt werden könnte (§ 14 lit. j in Verbindung mit § 13 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BVV). Baubewilligungspflichtige Vorhaben müssen vor der öffentlichen Bekanntmachung grundsätzlich ausgesteckt werden, soweit sie darstellbar sind und nicht Grenzveränderungen betreffen (§ 311 Abs. 1 PBG). Triftige Gründe, die in Ausnahmefällen allenfalls für eine Befreiung von der Aussteckungspflicht sprechen können – etwa die Aussichtslosigkeit eines Baubehrens oder Sicherheitsmotive (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 282; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, Ziff. 20.7.4.1) – sind im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Insbesondere macht der Umstand, dass auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 von 1972 bis 2009 eine ähnlich dimensionierte Antennenanlage für Amateurfunkler gestanden hatte, die Aussteckung des neuen Bauvorhabens nicht entbehrlich. Das strittige Antennenbauprojekt erweist sich somit als aussteckungspflichtig.

E. 4.2

Im Fall von aussteckungspflichtigen Bauprojekten gelten folgende Verfahrensregeln: Die Aussteckung muss mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; wird sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiedererstellung angeordnet werden (§ 311 Abs. 2 PBG). Die örtliche Baubehörde prüft

vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an (§ 313 Abs. 1 PBG). Nach der Vorprüfung macht die örtliche Baubehörde das Vorhaben öffentlich bekannt (§ 314 Abs. 1 PBG). Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 314 Abs. 4 PBG). Wer Ansprüche aus dem Planungs- und Baugesetz wahrnehmen will, hat innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen (§ 315 Abs. 1 PBG). Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG).

E. 5.1

Im Zentrum des vorliegenden Falls steht die Frage, ob die 20-tägige Frist für Gesuche um Zustellung des baurechtlichen Entscheids, die gemäss § 315 Abs. 1 PBG mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bauprojekts beginnt, auch dann zu laufen anfängt, wenn das Bauvorhaben zwar korrekt publiziert, unzulässigerweise aber nicht ausgesteckt wurde. Während die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerschaft davon ausgehen, die 20-tägige Frist habe mit der amtlichen Publikation des Baugesuchs am 11. September 2009 zu laufen begonnen, sodass sich das Gesuch der Beschwerdeführenden um Zustellung eines baurechtlichen Entscheids vom 24. November 2009 als verspätet erweise, machen die Beschwerdeführenden geltend, sie hätten das Gesuch rechtzeitig gestellt, da der Fristenlauf aufgrund der fehlenden Aussteckung erst Mitte November 2009 begonnen habe.

E. 5.2

Die Rechtsprechung hat sich mit der Aussteckungspflicht bzw. mit den Folgen einer pflichtwidrig unterlassenen Aussteckung bisher nur am Rande befasst. Das Bundesgericht betont in diesem Zusammenhang, es sei zu unterscheiden zwischen gänzlich fehlenden Aussteckungen, von denen keinerlei Publikationswirkung ausgehe, und bloss mangelhaften Aussteckungen, die die Interessierten immerhin auf die Existenz eines Bauvorhabens aufmerksam machten (BGE 115 Ia 21 E. 3b). Das Verwaltungsgericht hielt in einem Entscheid vom 18. Mai 1984 fest, der Nachbar dürfe sich darauf verlassen, dass die wesentlichen, gegen aussen in Erscheinung tretenden Gebäudeteile durch das Baugespann dargestellt würden. Seien in seinem Interessenbereich keine Profile aufgestellt, so habe er dort nicht mit Hochbauten zu rechnen und brauche daher nicht Einsicht in die öffentlich aufgelegten Pläne zu nehmen (ZBl 1985 122 ff., S. 124). In einem Urteil vom 17. Februar 2000 erwog das Verwaltungsgericht, die – in diesem Fall unvollständige – Profilierung müsse lediglich einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen geben; es seien nämlich nicht die Aussteckungen, sondern die aufgelegten Pläne, die genaue Auskünfte über das Bauvorhaben gäben (RB 2000 Nr. 105 E. 3a).

E. 5.3

In Bezug auf fehlerhafte Publikationen von Bauvorhaben lautet die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts dahingehend, dass die Verwirkungsfrist gemäss § 315 Abs. 1 PBG dann nicht zu laufen beginne, wenn die Veröffentlichung dergestalt qualifiziert mangelhaft sei, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen könne und dadurch abgehalten werde, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Gleiches gelte für den Fall, dass gar keine Publikation erfolge, weil die Baubewilligung zu Unrecht im

Anzeigeverfahren erfolgte und der Nachbar erst durch die Erstellung der Baute von der Sache erfahre. Nach Treu und Glauben dürfe der Dritte aber mit der Geltendmachung seiner Ansprüche nicht beliebig zuwarten; sobald er vom Bauvorhaben wisse, habe er sich um die nachträgliche Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu bemühen (VGr, 16. Dezember 2009, VB.2009.00018, E. 2.1, und VGr, 20. Mai 2009, VB.2009.00057, E. 4.1, je unter www.vgrzh.ch und mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BEZ 1994 Nr. 8 E. 4c).

E. 5.4

Vor dem Hintergrund der in E. 5.2 und 5.3 dargelegten Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die gänzlich fehlende Aussteckung eines aussteckungspflichtigen Bauprojekts einen qualifizierten Verfahrensmangel darstellt und eine wesentliche Einschränkung der angestrebten Publikationswirkung bewirkt. In aller Regel dürfen Grundeigentümer damit rechnen, über benachbarte baubewilligungspflichtige Projekte durch Aussteckungen informiert zu werden. Im Fall von nicht ausgesteckten Bauvorhaben sollen sie, wenn sie von der Amtsblattpublikation keine Kenntnis haben, grundsätzlich nicht befürchten müssen, dass ihr Rekursrecht innert 20 Tagen verwirkt. Während im Fall einer mangelhaften Aussteckung oder einer fehlerhaften Publikation lediglich die Gefahr einer unvollständigen oder teilweise unrichtigen Information über das betreffende Bauprojekt besteht, droht bei einer gänzlich unterbliebenen Aussteckung die Gefahr, dass Interessierte vom Bestehen eines Bauvorhabens überhaupt nicht erfahren und deshalb auch keine rechtlichen Schritte dagegen in die Wege leiten können. Insgesamt ist die fehlende Aussteckung eines aussteckungspflichtigen Bauprojekts als derart qualifizierter Mangel zu werten, dass es in der Regel gegen Treu und Glauben verstossen würde, den 20-tägigen Fristenlauf mit der öffentlichen Publikation beginnen zu lassen. Anders kann es sich einzig dann verhalten, wenn die rekursberechtigten Betroffenen trotz der fehlenden Aussteckung nachweislich über die Publikation im Amtsblatt informiert waren oder aufgrund anderer Quellen annehmen mussten, dass die Gefahr einer Rekursrechtsverwirkung besteht.

E. 6.1

Im vorliegenden Fall macht die Beschwerdegegnerschaft geltend, die Beschwerdeführenden hätten die 20-tägige Zustellungsgesuchsfrist aus Eigenverschulden versäumt. Aufgrund eines Schreibens vom 16. Juni 2009, mit dem die Beschwerdegegnerschaft die Nachbarn zu einer das Bauprojekt betreffenden Orientierungsveranstaltung eingeladen habe, seien die Beschwerdeführenden 1 und 2 über das Bauvorhaben informiert gewesen. Die Beschwerdeführenden 2.1 und 2.2 hätten überdies aufgrund ihrer Teilnahme an der am 11. Juli 2009 durchgeführten Orientierungsversammlung Kenntnis vom Antennenbauprojekt gehabt. Ausserdem habe die Beschwerdegegnerschaft stets klar kommuniziert, dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt würde, wenn eine Genehmigung im vereinfachten Bewilligungsverfahren aufgrund der fehlenden Zustimmung der Nachbarn nicht infrage komme. Es wäre den Beschwerdeführenden deshalb zuzumuten gewesen, die amtlichen Publikationen während der folgenden Monate zu lesen oder sich bei der Beschwerdegegnerschaft nach dem Stand des Bauverfahrens zu erkundigen.

E. 6.2

Die von der Beschwerdegegnerschaft bereits im Rekursverfahren vorgebrachte Sachverhaltsdarstellung wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Bestätigt wird sie zudem durch das Schreiben der Beschwerdegegnerschaft vom 26. August 2009 an die

kommunale Baubehörde. Demnach ist davon auszugehen, dass das Antennenbauprojekt zunächst im Anzeigeverfahren nach Art. 13 ff. BVV durchgeführt werden sollte; da jedoch zwei von drei Nachbarn ihre unterschriftliche Zustimmung zum Projekt verweigerten, reichte die Beschwerdegegnerschaft am 25. August 2009 ein ordentliches Baugesuch ein.

E. 6.3

Somit waren die Beschwerdeführenden im Sommer 2009 darüber informiert, dass die Beschwerdegegnerschaft den Wiederaufbau der Funkantenne plante. Die Beschwerdeführenden hatten ihre Zustimmung zum Bauvorhaben verweigert und wussten folglich, dass das Bauprojekt nicht im Anzeigeverfahren bewilligt werden konnte, sodass mit der Eingabe eines ordentlichen Baugesuchs zu rechnen war. Daraus kann allerdings keine Pflicht der Beschwerdeführenden abgeleitet werden, von diesem Zeitpunkt an stets die amtlichen Publikationen zu konsultieren oder sich regelmässig bei den Behörden nach dem Stand des Bauvorhabens zu erkundigen. Vielmehr durften die Beschwerdeführenden – im Wissen, dass ein ordentliches Bauverfahren durchzuführen war – darauf vertrauen, dass das Bauvorhaben vor der fristauslösenden amtlichen Publikation im Gelände ausgesteckt würde. Aufgrund der gänzlich fehlenden Aussteckung mussten die Beschwerdeführenden im September/Oktober 2009 nicht damit rechnen, dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren im Gang war bzw. dass die Gefahr einer Rekursrechtsverwirkung gemäss § 316 Abs. 1 PBG bestand. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass die Beschwerdeführenden trotz der unterlassenen Aussteckung über die Amtsblattpublikation vom 11. September 2009 informiert waren oder aus anderer Quelle wussten, dass die Frist für ein Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu laufen begonnen hatte. Demnach ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden effektiv erst aufgrund des Beginns baulicher Tätigkeiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 im November 2009 Grund zur Annahme hatten, dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet worden war. Unter diesen Umständen und vor dem Hintergrund des unter E. 5.4 Gesagten erweist sich das Gesuch der Beschwerdeführenden vom 24. November 2010 um Zustellung des baurechtlichen Entscheids als rechtzeitig. Die Vorinstanz hätte demnach nicht davon ausgehen dürfen, dass die Beschwerdeführenden das Entscheidzustellungsgesuch verspätet eingereicht hatten bzw. dass ihr Rekursrecht mangels rechtzeitig gestellten Fristwiederherstellungsgesuchs verwirkt sei. Der Vorwurf der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf den Rekurs eingetreten, erweist sich folglich als begründet.

E. 6.4

Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Disp.-Ziff. II–V des Entscheids der Rekurskommission IV vom 1. Juli 2010 sind aufzuheben. Die Sache ist zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (§ 64 Abs. 1 VRG).

E. 7

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein

weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Als Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG lässt sich ein Rückweisungsentscheid dann einstufen, wenn der unteren Instanz kein Beurteilungsspielraum mehr verbleibt (BGE 134 II 124 E. 1.3).

E. 8

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Den Beschwerdeführenden steht eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerschaft zu (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Disp.-Ziff. II–V des Entscheids der Baurekurskommission IV vom 1. Juli 2010 werden aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 120.-- Zustellungskosten, Fr. 2'120.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdegegner 1 zu einem Drittel, der Beschwerdegegnerin 2 zu einem weiteren Drittel und den Beschwerdegegnern 3.1–3.3 zu je einem Neuntel – unter solidarischer Haftung für diesen letzten Drittel – auferlegt. 4. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 werden je verpflichtet, dem Beschwerdeführer 1 und den Beschwerdeführenden 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 300.- – insgesamt Fr. 1'200.- (inklusive Mehrwertsteuer) – zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. Die Beschwerdegegner 3.1–3.3 werden je und unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Beschwerdeführer 1 und den Beschwerdeführenden 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 100.- – insgesamt Fr. 600.- (inklusive Mehrwertsteuer) – zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. 5. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lau-sanne 14, einzureichen. 6. Mitteilung an...

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