

gen dort weder das Ortsbild noch das W.-Haus. Keine Mehrfachbeeinträchtigung geht des Weiteren von der Antennenanlage der Swisscom an der G.-strasse aus. Die Antennenanlage beeinträchtigt zwar die Kirche, sie überragt ihr Standortgebäude indessen nur um 8 Meter und wirkt mit ihrem kaum 0,2 m dicken Mast wesentlich schlanker als die vorliegend zu beurteilende Antennenanlage (...).

Was schliesslich die von der Beschwerdeführerin an verschiedenen Stellen erwähnten dünnen Kandelaber der Strassenbeleuchtung an der K.-strasse angeht, bleibt festzuhalten, dass sie mit ihrer Sicherheitsfunktion einerseits wichtigen öffentlichen Interessen dienen. Andererseits konkurrenzieren sie im Gegensatz zur geplanten Antennenanlage mit ihrer links entlang der K.-strasse gewählten Aufstellung insbesondere die Wirkung des Kirchturms nicht. Vielmehr leiten sie den Blick sogar direkt auf das Denkmal hin (...). Selbst wenn die Kandelaber als Beeinträchtigung zu beurteilen wären, dürften sie keine Rechtfertigung zu einer neuen, zusätzlichen Beeinträchtigung der zu schützenden Objekte durch ein anderes Objekt abgeben. Andernfalls müsste der Umgebungsschutz gänzlich aufgegeben werden.

4. Fazit

Da der Gemeinderat O. nach dem Gesagten das Baugesuch zu Recht abgewiesen hat, ist die dagegen gerichtete Beschwerde abzuweisen.

90 Verfahren; Ortsbildschutz.

- Das Nichterstellen eines Einspracheverhandlungsprotokolls stellt einen Verfahrensmangel dar; das Vorhandensein von stichwortartigen handschriftlichen Aufzeichnungen, die einzig für die verfassende Person lesbar und verständlich sind, reicht nicht (Erw. 2).
- Wenn der Gemeinderat sich bei der Prüfung der Ortsbildverträglichkeit von sachfremden Überlegungen hat leiten lassen und damit sein ihm aufgrund der Gemeindeautonomie zustehendes Ermessen deutlich überschreitet, ist die sonst übliche Zurückhaltung bei der Überprüfung von kommunalen Ortsbildentscheiden aufzugeben und die ästhetische Beurteilung durch die Rechtsmittelinstanz selber vorzunehmen (Erw. 3.4).

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 26. Mai 2010 i.S. I. und R.G. gegen den Entscheid des Gemeinderats B. (RRB Nr. 2010-000732)

Aus den Erwägungen

2.

Die Beschwerdeführenden machen vorab eine erneute Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, weil unbestrittenermassen kein Verhandlungsprotokoll der Einspracheverhandlung erstellt wurde und dementsprechend – trotz gestelltem Begehren – keine Protokolleinsicht möglich war.

In der Tat ist in der Nichterstellung eines Verhandlungsprotokolls ein Verfahrensmangel zu erblicken. Nach der publizierten verwaltungsgerichtlichen Rechtssprechung (vgl. AGVE 2000 S. 341 ff.) ist es im Hinblick auf die spätere Gewährung des Akteneinsichtsrechts der Verfahrensbeteiligten sowie zwecks Schaffung einwandfreier Entscheidungsgrundlagen unumgänglich, dass die anlässlich einer Verhandlung gemachten Feststellungen in einem Protokoll schriftlich festgehalten werden. Ein Protokoll ist insbesondere dann zu erstellen, wenn – wie vorliegend – die Verhandlung nicht in Anwesenheit sämtlicher am Entscheid beteiligten Behördenmitglieder stattfindet; stichwortartige handschriftliche Aufzeichnungen, die einzig für die verfassende Person lesbar und verständlich sind, reichen nicht. Daher geht das Argument des Gemeinderats, ein Verhandlungsprotokoll lasse sich jederzeit anhand der Handnotizen rekonstruieren, fehl.

Nachdem die Beschwerdeführenden explizit auf einen Rückweisungsantrag verzichten, braucht auf diese Thematik indessen nicht mehr weiter eingegangen zu werden. Immerhin wird dem Verfahrensmangel bei der Kostenverteilung Rechnung zu tragen sein.

3.

3.1

(...)

Nach der BNO vom 6. Juni 2001 (vom Grossen Rat genehmigt am 24. September 2002) bzw. dem dazugehörigen Bauzonenplan liegt die Parzelle in der Zone Dorfzone D3. Diese Zone bezweckt die

Erhaltung der Struktur des gewachsenen Ortskerns und dessen sinnvolle Erneuerung (Art. 9 Abs. 1 BNO) und ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft (Art. 9 Abs. 2 BNO); an die Eingliederung in das Ortsbild werden erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 9 Abs. 3 BNO).

(...)

3.4

3.4.1

Was die Kritik der Beschwerdeführenden am gemeinderätlichen Entscheid bezüglich der Eingliederung des Bauvorhabens und der Ortsbildverträglichkeit anbelangt, ist vorab darauf hinzuweisen, dass dem Gemeinderat bei der Handhabung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht; die Gemeinde darf in diesem Bereich den verfassungsrechtlichen Schutz, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht, beanspruchen (§ 106 Abs. 1 KV). Mit Rücksicht auf diese Autonomie der Gemeinden übt der Regierungsrat, gleich wie die richterlichen Rechtsmittelinstanzen, bei der Prüfung von kommunalen Entscheiden bezüglich der guten Eingliederung bzw. der Ortsbildverträglichkeit grundsätzlich Zurückhaltung. Eine Rechtsmittelinstanz soll und darf dann nicht korrigierend einschreiten, wenn sich die ästhetische Wertung der Vorinstanzen auf vernünftige Gründe stützen lässt, selbst wenn andere, ebenfalls vertretbare Lösungen denkbar wären. Die Zurückhaltung findet jedoch dort ihre Grenze, wo die Auslegung des Gemeinderats sich nicht mit den einschlägigen Rechtsgrundlagen vereinbaren lässt, überwiegende öffentliche und private Interessen entgegenstehen oder höherrangiges Recht tangiert wird (AGVE 2006 S. 187 f., Erw. 2.2.).

Im vorliegenden Fall fällt nun insbesondere ins Gewicht, dass sich der Gemeinderat B. bei der Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit des Vorhabens offensichtlich von sachfremden Überlegungen hat leiten lassen und sich über die Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung hinweggesetzt hat. Jedenfalls kann dem Gemeinderat nicht beigespflichtet werden, der aus dem Umstand, dass die Parzelle 517 im Gebiet "Hinterdorf" liegt, ableiten will, dass diese nicht mehr zum "gewachsenen Ortskern" gehört, dessen Struktur gemäss Art. 9 Abs. 1 BNO zu erhalten ist. Für die Anwend-

barkeit der kommunalen Norm kann es keine Rolle spielen, dass der Gemeinderat heute die Zonierung der Parzelle in der Dorfzone D3 als nicht mehr sachgerecht erachtet; vielmehr ist Art. 9 BNO anzuwenden, solange das zuständige kommunale Planungsorgan keine Umzonierung vorgenommen hat.

Zur "Erhaltung der Struktur des gewachsenen Ortskerns" gehört zudem nicht – wie der Gemeinderat annimmt – die Erhaltung von bestimmten Nutzungen von Bauten (z.B. als Autogarage), sondern vielmehr die Bewahrung des Erscheinungsbilds solcher Bauten, die Erhaltung ihres Bautyps, ihres Standorts bzw. ihrer Stellung und ihrer Wirkung untereinander. In diesem Sinne schreibt denn auch Art. 42 Abs. 1 BNO vor, nach welchen Kriterien der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild zu beurteilen hat: Massgebend sind u.a. Stellung (Firstrichtung), Grösse und Volumen von Baukuben, die Wirkung im Strassenraum, die Form und Gliederung der Baumasse, die Dachformen und -neigungen, die Fassadengliederung, die Farb- und Materialwahl sowie die Terrain- und Umgebungsgestaltung.

Keine Rolle für die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit kann sodann auch die Überlegung des Gemeinderats B. spielen, dass wegen des hohen Gewerbeanteils sowie wegen des Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärms heute die Wohnqualität im fraglichen Gebiet als wenig attraktiv empfunden wird und nur noch Jugendliche und Ausländer dort wohnen. Ebenso ist für die ästhetische Beurteilung unerheblich, dass sich heute nach der Seetalbahnsanierung gegenüber dem Baugrundstück ein gesicherter Bahnübergang befindet, die Schülerströme markant zugenommen haben und die Bauherrschaft bereit ist, das Trottoir in Richtung See weiterzuführen.

3.4.2

Aus den eben dargelegten sachfremden Überlegungen des Gemeinderats im angefochtenen Entscheid lässt sich nun allerdings nicht direkt ableiten, dass sich das umstrittene Vorhaben nicht gut in das Ortsbild eingliedern würde; vielmehr bedeutet dies nur, dass der Gemeinderat die ihm obliegende Prüfungspflicht ungenügend wahrgenommen hat bzw. dass sich seine ästhetische Wertung des Bauvorhabens nicht auf rechtlich erhebliche Gründe stützt. Angesichts des-

sen hat der Regierungsrat aber die sonst übliche Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Entscheide aufzugeben und die ästhetische Beurteilung selbst vorzunehmen.

Nach den Ausführungen des kantonalen Ortsbildexperten sowie aufgrund der Feststellungen am Augenschein zählen zu den wesentlichen Elementen der gemäss Art. 9 Abs. 1 BNO zu erhaltenden "Struktur des gewachsenen Ortskerns" im fraglichen Bereich die in regelmässigen Abständen erfolgte, zum Ortszentrum hin immer dichter werdende Bebauung mit Einzelbauten auf der Ostseite der Kantonsstrasse; typisch sind zudem die gleiche Firstrichtung bei den meisten dieser Bauten, ihr enger, sich aufgrund ihres geringen Abstands ergebender Bezug zur Kantonsstrasse sowie die Durchgrünung (vgl. hiezu Stellungnahme der Sektion Regional- und Ortsplanung BVU; Augenscheinsprotokoll sowie die anlässlich dieser Verhandlung erstellten Fotografien). Von vornherein nicht zu berücksichtigen ist die Bebauungssituation auf der Westseite der Kantonsstrasse, zumal diese nicht der Dorfzone D, sondern verschiedenen andern Zonen zugewiesen ist.

Inwieweit nun das Bauvorhaben dieser vorgegebenen Struktur bzw. Art. 9 Abs. 3 BNO Rechnung trägt, ist nicht ersichtlich; hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass Art. 9 Abs. 3 BNO erhöhte Anforderungen an die Eingliederung ins Ortsbild stellt. An die Stelle eines Gebäudes soll ein reiner Lagerplatz für verkaufsbereite Boote treten; der geplante Verkaufspavillon kann dabei die Funktion des bisherigen Gebäudes offensichtlich nicht übernehmen. Das bisher bestehende Erscheinungsbild des fraglichen Bereichs wird auf jeden Fall erheblich verändert und in diesem Sinne auch beeinträchtigt. Zwar weist die Bauherrschaft zu Recht darauf hin, dass das bestehende Bauernhaus – im Unterschied zu andern Gebäuden in Richtung Zentrum – weder unter Substanzschutz noch unter Volumenschutz steht und daher ein Abbruch dieses Gebäudes nicht verhindert werden kann. Dies bedeutet indessen nicht, dass bezüglich der Eingliederung für neue Bauvorhaben mindere Anforderungen gelten würden. Fehl geht sodann auch das Argument der Bauherrschaft, dass in einer Seegemeinde Boote zum normalen Erscheinungsbild gehören würden und damit die Eingliederung ins Ortsbild

ohne Weiteres gewährleistet sei. Dass Boote in einer an einem See gelegenen Gemeinde ortstypisch sind, lässt sich zwar nicht in Abrede stellen; allerdings hat dies nicht zur Konsequenz, dass Bootsausstellungen der hier geplanten Art ungeachtet des konkreten Umfelds an jeder Stelle der betreffenden Seegemeinde ortsbildverträglich wären. Vorliegend würde der geplante Bootsausstellungsplatz bzw. die darauf abgestellten Boote als völlig neue, bisher nicht vorhandene Elemente den fraglichen Bereich optisch dominieren und sich vom Vorbestehenden abheben, statt sich – wie von Art. 9 BNO gefordert – unter Einhaltung von erhöhten Anforderungen darin einzufügen.

3.4.3

Zusammenfassend kommt der Regierungsrat mit dem Vertreter der kantonalen Ortsbildpflege sowie mit den Beschwerdeführenden zum Schluss, dass das Projekt der von Art. 9 Abs. 1 und 3 BNO geforderten Eingliederung in die Struktur des gewachsenen Ortskerns bzw. den erhöhten Anforderungen an die Eingliederung ins Ortsbild nicht zu genügen vermag. Der Gemeinderat B. hat durch die Erteilung der Baubewilligung das ihm aufgrund der Gemeindeautonomie zustehende Ermessen nach dem Gesagten deutlich überschritten und die kommunalen Rechtsgrundlagen, auf deren Einhaltung nicht nur die Bauherrschaft, sondern auch die Beschwerdeführenden einen Anspruch haben, missachtet; er vermochte denn auch nur für eine ästhetische Beurteilung sachfremde Gründe anzubringen, weshalb vorliegend entgegen der Empfehlung des beigezogenen Fachexperten der kantonalen Ortsbildpflege eine Baubewilligung erteilt werden soll.

91 Ortsbildschutz.

Die Rechtsmittelinstanz hat den kommunalen Entscheid über die Ortsbildverträglichkeit eines Bauvorhabens zu respektieren, wenn sich dieser nicht auf sachfremde Erwägungen stützt und als vertretbar erscheint.

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 25. August 2010 i.S. B. und A. G. gegen den Entscheid des Stadtrats X. (RRB Nr. 2010-0001184)