

Rechtskraft erwachsen, hätte die Anlage bis etwa Ende Dezember 2010 beseitigt werden müssen. Der Beschwerdeführer hätte damit bereits mehr als 2 ½ Jahre vom unrechtmässigen Zustand profitiert. Zur Beseitigung der Bauten und Einrichtungen des Hundübungsplatzes und der Hundeschule erscheint daher nun eine nicht mehr allzu lange Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids als angemessen. So können - im Interesse der Ausbildung der Hundehalter- und Hundehalterinnen - die bereits angebotenen bzw. gebuchten Kurse abgeschlossen werden. Eine längere Frist ist auch aus Gründen der Konkurrenzfähigkeit von Hundeschulen innerhalb der Bauzonen nicht gerechtfertigt.

5.4

Anlässlich der Augenscheinsverhandlung wies der Beschwerdeführer darauf hin, dass er die von ihm geschätzten Rückbaukosten im Betrag von Fr. 20'000.-- voraussichtlich nicht aufbringen könnte. Sollte der Beschwerdeführer als sog. Verhaltensstörer aber einer Beseitigungsanordnung keine Folge leisten (können), hätte sich die Baupolizeibehörde zwecks Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an den sog. Zustandsstörer zu halten. Aus diesem Grund wurde der Grundeigentümer der Parzelle 2030 ins Verfahren vor Regierungsrat beigelegt (vgl. § 12 VRPG). Sollte der Beschwerdeführer also der Beseitigungs- und Wiederherstellungsanordnung keine Folge leisten, wäre der Grundeigentümer A. T. im Rahmen der Vollstreckung ins Recht zu fassen (vgl. AGVE 2007 S. 408 ff.; Matthias Spack, Richtige Wahl des Adressaten und Wahrung des rechtlichen Gehörs im Wiederherstellungsverfahren). Es erscheint angemessen, ihm hierfür eine zusätzliche Frist von drei Monaten nach Ablauf der für den Beschwerdeführer geltenden Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsfrist anzusetzen.

- 96 Besitzstandsgarantie bei Standortbauten für Mobilfunkantennen**
Mobilfunkantennenmasten mit daran montierten Anlagen weisen kein Raumvolumen auf. Die besitzstandsgeschützte Kubatur einer Standortbaute bleibt durch die Errichtung einer Mobilfunkanlage erhalten. Die Frage, ob die Bestimmungen der Besitzstandsgarantie zur Anwendung kommen, kann indes offen bleiben.

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 30. März 2011 i.S. X. AG gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats S. (RRB Nr. 2011-000475).

Aus den Erwägungen

1.

1.1

(...)

1.2

Der Gemeinderat begründete die Verweigerung der Baubewilligung mit der mangelnden Besitzstandsgarantie der geplanten Mobilfunkanlage (...).

1.3

(...)

2.1

(...)

Der Gemeinderat kam zum Schluss, das vorliegende Bauprojekt führe zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Die 10-geschossige Standortbaute liege gemäss BNO in der "Wohnzone 3 – 4-geschossig". Die Höhe der Standortbaute betrage 25.30 m. Heute sei die maximale Gebäudehöhe jedoch auf 11 m festgelegt. Die Standortbaute überschreite die Regelbauweise in der Gebäudehöhe um das 2,4-fache, in der Geschossigkeit sogar um das 3,3-fache. Die geplante Errichtung einer Mobilfunkanlage entspreche keiner angemessenen Erweiterung des Gebäudes nach § 68 lit. b BauG, weshalb die Baubewilligung mitunter aus diesem Grund nicht zu erteilen sei.

2.2

(...) Aus Sicht des Regierungsrats bilden Antennenmasten mit daran montierten Anlagen keinen umbauten Raum und können deshalb kein Raumvolumen aufweisen. Folglich bleibt die vorhandene besitzstandsgeschützte Kubatur der Standortbaute durch die Errichtung der vorgesehenen Mobilfunkanlage erhalten. Es findet nicht einmal eine eigentliche Erweiterung statt, weswegen sich grundsätzlich

die Frage stellt, ob in einem derart gelagerten Fall die Bestimmungen der Besitzstandsgarantie überhaupt zur Anwendung kommen. Indes kann diese Frage offen bleiben.

Da keine Erweiterung des Standortgebäudes vorliegt bzw. sich seine Höhe nicht verändert, ist somit erstellt, dass das Bauvorhaben zu keiner Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt. Diese besteht einzig in der Überschreitung der zonenkonformen Gebäudehöhe.

97 Terrassenhaus; Nutzungsübertragung

- Bei der Berechnung des Verhältnisses der Terrassenfläche zur zurückversetzten Wohnfläche darf jener Teil der Terrasse, der das darunterliegende Geschoss überragt, nicht mitgerechnet werden. Ist die Terrasse überdacht, zählt der überdachte Teil zur Wohnfläche und nicht zur Terrasse, es sei denn, es handle sich um einen blossen Dachvorsprung (Erw. 7b).
- Bei der Übertragung der Ausnützungsziffer wird die «Ausnützung» (realisierbare Bruttogeschossfläche) verschoben, und nicht die anrechenbare Grundstücksfläche. Wird die Ausnützungsziffer später erhöht, kommt die Erhöhung daher allein dem abtretenden Grundstück zugut (Erw. 14e/bb-dd).
- Eine Nutzungsübertragung zu Lasten einer Grünzone, die nicht mit einer Nutzungsziffer belegt ist, ist nicht möglich (Erw. 14e/ee).
- Eine Nutzungsübertragung ist in der Regel unzulässig, wenn die Ausnützung dadurch grösser wird als die für die nächsthöhere Zonenkategorie zulässige (Erw. 14g).

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 27. April 2011 in Sachen X. gegen Y. (BVURA.10.41/42/43).

Aus den Erwägungen

7.
Terrassierte Baute
...
b/bb)