

mit dem kant. Richtplan die für jedermann verbindliche Nutzungsordnung festzulegen. Das Baubewilligungsverfahren dient dagegen der Abklärung, ob Bauten der im Plan vorgesehenen Nutzung entsprechen. Es bezweckt einzelfallweise Planverwirklichung und soll nicht selbständige Planungsentscheide hervorbringen. Es ist auch hinsichtlich Rechtsschutz und demokratischer Mitwirkung nicht geeignet, den Nutzungsplan im Ergebnis zu ergänzen oder zu ändern (BGE 115 Ib 151). Das Baubewilligungsverfahren hat sich in den planerischen Stufenbau einzufügen und nicht umgekehrt. Daher kann auch aus der zufälligen Erstbefassung seitens der Baudirektion (im Baurekursverfahren) nicht auf eine Entscheidkonzentration bei dieser Behörde geschlossen werden.

c) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baudirektion mangels Zuständigkeit zu Unrecht auf den Rekurs betreffend das Planänderungsbegehren eingetreten ist. Die Rekurseingabe vom 14. April 1998 ist zuständigkeitshalber an den Regierungsrat zur Behandlung zu überweisen. Weil kein beim Verwaltungsgericht anfechtbarer Entscheid der für Planänderungen zuständigen Rekursinstanz (Regierungsrat) vorliegt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

VGer 30.6.1999

2182

Quartierplan. Zulässigkeit und Grenzen allfälliger Abweichungen von den Regelbauvorschriften gemäss Zonenplan und Baureglement.

Das Planungsamt stellte zuhanden der Vorinstanz fest, dass in einem nach Norden exponierten Hanggebiet durch den zuoberst im Quartierplangebiet maximal zulässigen Baukörper B2 (Länge bis 38 m, Höhe bis 10 m) eine wohnhygienisch sehr einschneidende Beschattung im darunterliegenden Baubereich B1 resultiert. Die Vorinstanz stellte dazu fest, das Baureglement der Gemeinde Herisau (BauR) lasse die Reihenbauweise zu und sehe dafür Gebäudelängen bis 40 m vor. Der Quartierplan weiche von dieser Regelbauweise kaum ab und verlange zu den nördlich angrenzenden Bauten im Bereich B1 insbe-

sondere den Mehrlängenzuschlag von fünf Metern (Art. 18 Abs. 1 BauR). Dass ein vorgestaffeltes Untergeschoss ermöglicht werde, sei aufgrund der besonderen Lage haltbar. Die Besonnung im Bereich B1 werde gegenüber der Regelbauweise durch die Reduktion der Firsthöhe im Bereich B2 massgeblich verbessert, womit der Lage am Nordhang angemessen Rechnung getragen werde.

Aus den Erwägungen:

6. Mit der Feststellung bezüglich des Mehrlängenzuschlages ging die Vorinstanz für die sich in den Bereichen B1/B2 gegenüberstehenden Bauten von einer falschen Rechtslage aus. In diesen Bereichen wird der minimale Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten beidseitig der Zufahrt durch Baulinien auf 14 m festgesetzt; für das Sockelgeschoss wird durch eine separate Baulinie der minimale Gebäudeabstand sogar auf 9 m reduziert. Der Mehrlängenzuschlag nach Art. 18 BauR fällt damit definitiv weg, denn nach Art. 41 Abs. 3 EG zum RPG (bGS 721.1) gehen Baulinien allen anderen Abstandsvorschriften vor. Weil die Baubereiche B1/B2 in der zweigeschossigen Wohnzone liegen und Bauten den grossen Grenzabstand von 8 m grundsätzlich auf der südlichen Himmelshälfte einzuhalten haben (Art. 17 Abs. 2 BauR), wäre ohne Quartierplan ein Gebäudeabstand von 18 m einzuhalten (unter Einrechnung des Mehrlängenzuschlages von 5 m für eine über 18 m lange, maximal 38 m messende Baute im Bereich B2; vgl. Art. 18 BauR). Der Gebäudeabstand wird somit von 18 m auf 14 m bzw. für das Sockelgeschoss auf 9 m herabgesetzt. Unter diesen Umständen kann nicht davon gesprochen werden, der Quartierplan weiche von der Regelbauweise "kaum" ab. Dies gilt um so mehr, als die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise in wohnhygienischer Hinsicht durchaus einen gewissen Minimalstandard bestimmen, weshalb diese Abstände in der Regel wohl nur in gut besonnen nach Süden exponierten Hanglagen ohne wohnhygienische Einbussen unterschritten werden können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine recht steile nach Norden exponierte Hanglage, welche hinsichtlich der Besonnung der Unterlieger naturgemäss Probleme bietet. Um so weniger überrascht die Feststellung des Planungsamtes, die Beschattung im Teilgebiet B1 sei sehr einschneidend und fragwürdig. Die Feststellung der Vorinstanz dazu (die Besonnung des Baubereiches B1 werde durch die Reduktion der Firsthöhe im

Bereich B2 gegenüber der Regelbauweise massgeblich verbessert, womit der Lage am Nordhang angemessen Rechnung getragen werde), ist unhaltbar, weil die Schattenstudie bereits von dieser reduzierten Firsthöhe ausgeht und der Baukörper B1 zumindest an einem mittleren Wintertag dennoch während Stunden im Dauerschatten liegt. Die Vorinstanz verkennt, dass eben gleichzeitig auch der reguläre Gebäudeabstand von 18 auf 14 m reduziert wurde. Die Vorinstanz ging somit von rechtlich und tatsächlich unzutreffenden Annahmen aus.

Massgebend für die rechtliche Beurteilung dieser übermässigen Beschattung ist Art. 43 Abs. 2 Satz 1 EG zum RPG. Demnach dürfen Sonderbauvorschriften dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Den Zonenzweck bestimmt Art. 27 EG zum RPG: Wohnzonen sollen insbesondere gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet grundsätzlich eine Bauweise nach den Regelbauvorschriften, und mithin eine Bauweise unter Einhaltung der beschattungsrelevanten Gebäudeabstände, -höhen, -längen und Mehrlängenzuschläge. In der Zone mit Quartierplanpflicht kann zwar im einzelnen von diesen Regelbauvorschriften abgewichen werden, aber die Regelbauvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone behalten ihre Bedeutung zumindest als Vergleichs- und Beurteilungsmassstab für die im Quartierplan vorgesehenen Abweichungen. Dabei können einzelne, für die Wohnhygiene nachteilige Abweichungen toleriert werden, wenn sie durch anderweitige wohngygienische Vorteile kompensiert werden, so dass gemessen am Standart der Regelbauweise insgesamt auch so gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben. Dies trifft hinsichtlich der mittels Baulinien verkleinerten Gebäudeabstände und der daraus resultierenden Beschattung des Baubereiches B1 nicht zu. Die Reduktion der Firsthöhen im Bereich B2 ist im vorliegenden Fall zu gering ausgefallen und anderweitige Massnahmen (wie beispielsweise eine wesentliche Reduktion der Gebäudelänge im Gebiet B2) sind nicht vorgesehen. Damit steht fest, dass der Quartierplan einzig, aber immerhin, infolge der übermässigen Beschattung der Bauten im Bereich B1 den Anforderungen in Art. 43 Abs. 1 Satz 1 EG zum RPG nicht genügt; aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen.

VGer 26.5.1999