

1448

Baubewilligungsverfahren. Gedeckter Sitzplatz.
Kleinbaute/Anbaute. Grenzabstand.

(Umstritten ist, ob ein gedeckter Sitzplatz die massgeblichen Grenzabstandsvorschriften einhält.)

4. a) Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; bGS 721.1) gehen die kantonal geregelten Begriffe [nach Art. 16 Abs. 1 BauG] nach Ablauf von 5 Jahren ab Inkrafttreten der regierungsrätlichen Verordnung (1. Januar 2004) den alsdann noch bestehenden kommunalen Begriffsbestimmungen vor. Bis zu jenem Zeitpunkt bzw. bis zum Inkrafttreten neuer kommunaler Bestimmungen gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie Berechnungs- und Messweisen. [...]. Da dem Departement Bau und Umwelt weder eine Änderung des Baureglements R. zur Vorprüfung unterbreitet noch vom Regierungsrat eine Änderung genehmigt wurde, wonach die Definitionen der Bauverordnung in der Gemeinde R. vor dem 1. Januar 2009 Gültigkeit erlangen, gelten nach wie vor die Begriffsdefinitionen des Baureglements R. [...] (BauR), womit diese in diesem Fall anzuwenden sind.

b) Nach Art. 19 BauR gilt in der Wohnzone W1, in welcher das Bauvorhaben geplant ist, ein kleiner Grenzabstand von 4.00 m. Eine ungleiche Verteilung des Grenzabstands ist nur bei Einhaltung des Gebäudeabstands möglich und bedarf des schriftlichen Einverständnisses des Nachbarn, der Zustimmung der Baubehörde sowie der Eintragung eines Näherbaurechts im Grundbuch (Art. 9 Abs. 4 BauR). Gemäss Art. 16 Abs. 1 BauR gelten als Kleinbauten eingeschossige und unbewohnbare Bauten mit maximal 50 m² Grundfläche und 3.00 m Gebäudehöhe resp. 5.00 m Firsthöhe. Kleinbauten können freistehend oder als Anbauten erstellt werden. Nach Art. 16 Abs. 2 BauR müssen Kleinbauten einen reduzierten Grenzabstand von 2.00 m einhalten.

c) Die Rekurrentin plant die Erstellung eines gedeckten Sitzplatzes, welcher westlich an das geplante Gebäude angebaut werden soll. Aus den Bauplänen geht hervor, dass dieser bis zu 3.07 m an die Grenze der Nachbarsparzelle [...] zu liegen kommt. Es stellt sich somit die Frage, ob der gedeckte Sitzplatz als Kleinbaute im Sinne von Art. 16 BauR qualifiziert werden kann, womit lediglich ein Grenzabstand

von 2.00 m (anstatt 4.00 m) eingehalten werden müsste und kein Näherbaurecht erforderlich wäre.

d) Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Höhenlage der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachhaut Oberkant Fassadenbrüstung bei Flachdächern (Art. 8 Abs. 2 BauR). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain (Art. 8 Abs. 1 BauR). Aus den Bauplänen geht hervor, dass die Gebäudehöhe des gedeckten Sitzplatzes etwa 4.5 m beträgt, womit die zulässigen 3.00 m für Kleinbauten im Sinne von Art. 16 Abs. 1 BauR um ca. 1.5 m überschritten werden. Nach Art. 16 Abs. 1 BauR sind zudem nur unbewohnbare Bauten als Kleinbauten privilegiert; denn ein Nachbar soll nicht durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Einblicke) ungebührlich belästigt werden. Bei einem gedeckten Sitzplatz handelt es sich jedoch nicht etwa um eine Garage oder einen Einstellraum, in welchem Menschen nur kurz verweilen, sondern er dient dazu, Menschen einen längeren als nur vorübergehenden Aufenthalt zu ermöglichen. Da der gedeckte Sitzplatz somit zu einem dauernden, wenn auch saisonbedingten Aufenthalt bestimmt ist, was die genannten Immissionen (Lärm, Gerüche, Einblicke) zur Folge haben kann, ist dieser als bewohnbar zu qualifizieren.

e) Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der gedeckte Sitzplatz aufgrund der Gebäudehöhe und mangels Unbewohnbarkeit nicht unter den Begriff der Kleinbauten im Sinne von Art. 16 BauR fällt, womit dieser den reglementarischen Grenzabstand von 4.00 m einhalten muss bzw. für dessen Unterschreitung die Eintragung eines Näherbaurechts ins Grundbuch erforderlich wäre. Der Rekurs ist damit in diesem Punkt abzuweisen.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 26.11.2007