

dig, womit der Entscheid als teilnichtig zu qualifizieren ist, was zur Folge hat, dass die Auflage in Ziffer 3.5 mangels rechtlicher Verbindlichkeit keinerlei Rechtswirkung entfaltet.

Departement Bau und Umwelt, 28.02.2008

1458

Baubewilligungsverfahren. Quartierplan: Nichtigkeit und akzessorische Überprüfung eines Quartierplans. Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Aus den Erwägungen:

4. d) Nach ständiger Rechtssprechung ist die Nichtigkeit eines Nutzungsplans nur anzunehmen, wenn der Mangel besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet ist (Urteil BGer 1C_284/2007 vom 15.04.2008, E. 5). Im Quartierplan R. wird bei dem strittigen geplanten zweiteiligen Bau in Bezug auf die Dachgeschosse im Baubereich A1 und A2 um ein Geschoss von der reglementarischen Geschosshöhe abgewichen, welche gemäss Art. 16 BauR in der Kernzone K3 auf drei Geschosse beschränkt ist. Eine Abweichung um höchstens ein Vollgeschoss ist gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG in Sondernutzungsplänen ausdrücklich erlaubt. Im Quartierplan R. ist dagegen keine Abweichung von der Baumassenziffer vorgesehen, womit keine Mehrausnutzung gewährt wird. Da auch die zulässigen Grenzabstände und die maximale Firsthöhe nicht angetastet werden, kann kein Bauvorhaben errichtet werden, welches mit dem Zonenzweck nicht vereinbar wäre. Im Übrigen macht der Quartierplan Angaben über die Erschliessung, die Baubereiche und die Freiräume sowie die Bauweise, wie in Art. 35 Abs. 2 BauG gefordert wird. Ein Mangel des Quartierplans, welcher zur Nichtigkeit führen würde, ist insofern keinesfalls ersichtlich. Zudem sind innerhalb des Quartierplangebiets bereits Baugesuche bewilligt worden, womit auch die Rechtssicherheit der Annahme einer Nichtigkeit klarerweise entgegenstehen würde.

e) Die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt ist nur möglich,

wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu wahren, oder wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben (Urteil BGer, 1P.431/2005 vom 15.03.2006). Auch wenn die Rekurrentin geltend macht, dass Verfahrensrechte der Bevölkerung beim Planauf-lageverfahren missachtet worden seien, ist im vorliegenden Fall keine dieser Voraussetzungen als gegeben zu betrachten. Der Quartierplan R. lag vom 14. September 2005 bis 13. Oktober 2005 bzw. 8. März 2006 bis 6. April 2006 öffentlich auf. Die mögliche Abweichung der geplanten Baute von der reglementarischen Geschoszahl sowie die geplante Erschliessung waren im aufgelegten Plan ersichtlich. Selbst wenn in den Gemeindepublikationen Fotomontagen erschienen sind, welche ein ungenaues Bild der geplanten Überbauung gegeben haben, hätten die Rekurrentin bzw. ihre Mitinteressenten auf der Gemeindeganzlei die verbindlichen Gebäudehöhen und -volumen im Quartierplan einsehen und dementsprechend Einsprache erheben können. Diesbezüglich gilt es im Übrigen festzuhalten, dass weder eine Vorschrift besteht, welche nebst den massgenauen Angaben im Quartierplan auch massgenaue Fotomontagen vorschreibt noch eine solche, welche umgekehrt bloss skizzenhafte, nicht massgenaue Fotomontagen in den die Planaufgabe begleitenden Publikationen verbietet (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2008 i.S. Überbauung Bündt E. 2.2). Dasselbe gilt für die Angabe der Gebäudehöhe in Metern über Meer, wobei zudem zu beachten ist, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise um 2.3 m im Baufeld D auf S. 7 des aufgelegten Planungsberichts klar erläutert ist. Die Rekurrentin erkennt im Weiteren, dass nur bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplans und des Gemeinderichtplans eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung erforderlich sind (Art. 4 Abs. 1 BauR). Sondernutzungspläne jedoch treten nach der Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat T. mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft. Am 5. Mai 2006 wurde der Quartierplan vom Departement Bau und Umwelt genehmigt. Seither ist er rechtskräftig. Aufgrund des Gesagten verlief das Quartierplanverfahren ohne Zwei-

fel rechtmässig, womit auch die Voraussetzung für eine akzessorische Überprüfung des Quartierplans nicht gegeben sind.

Departement Bau und Umwelt, 22.12.2008

1459

Baubewilligungsverfahren. Bei der Anwendung der kommunalen Bauvorschriften steht der Gemeinde eine erhebliche Ermessensfreiheit zu. Die Rekursinstanz hebt folglich den Entscheid der Vorinstanz nicht ohne weiteres auf, es sei denn, es würde ein offensichtlicher Ermessensmissbrauch vorliegen.

Aus den Erwägungen:

5. b) Die Gestaltung der Siedlungen, Bauten und Anlagen ist eines der Anliegen, auf welches die Behörden bei der Erfüllung ihres Raumplanungsauftrages Rücksicht zu nehmen haben. Insbesondere haben die mit Planungsaufgaben Betrauten darauf zu achten, dass sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen, was dann der Fall ist, wenn sich einerseits die einzelnen Bauwerke in sie einordnen, andererseits Einzelbauten untereinander ein ausgewogenes Siedlungsbild ergeben (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG; *EJPD/BRP*, Erläuterungen zum RPG, N 31 zu Art. 3). In diesem Sinne bestimmt Art. 112 Abs. 1 BauG, dass sich Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen haben, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Einordnungsgebot); sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

Daneben sind auch die Gemeinden befugt, eigene Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Dies ergibt sich insbesondere aus Art. 15 Abs. 2 lit. e und h BauG, wonach die Gemeinden in ihren Baureglementen Bestimmungen über "Anforderungen an die architektonische Gestaltung" und kommunale Schutzvorschriften erlassen dürfen. Das kantonale Recht lässt mithin den Gemeinden im Bereich der Gestaltung einen geschützten Autonomiebereich. Dies ermöglicht den Gemeinden unter anderem, auf ihre eigenen örtlichen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen und lokale öffentliche Interessen im Bereich des Bauwesens zu wahren. Inhaltlich müssen diese