

stellt und andere gestalterische Präferenzen bekundet, zumal sie diesbezügliche Behauptungen nicht genügend substantiiert. Im Weiteren vermag die Rekurrentin mit ihren pauschalen Ausführungen nicht zu begründen, inwiefern das Bauvorhaben gegen das Einordnungsgebot verstösst oder weshalb die notwendigen Aufschüttungen und Terrainveränderungen sich mangelhaft auf das Terrain auswirken sollten. Zusammenfassend ist daher kein Ermessensmissbrauch der Vorinstanz ersichtlich, womit der Entscheid der Baubewilligungskommission T. in gestalterischer Hinsicht nicht zu beanstanden ist. Das Departement Bau und Umwelt i.V. kommt damit zum Schluss, dass das Bauprojekt unter Beachtung der verfügbaren Auflagen in gestalterischer Hinsicht bewilligungsfähig ist.

Departement Bau und Umwelt, 22.12.2008

1460

Baubewilligungsverfahren. Quartierplankonformität: Grundeigentümern verbindlich sind nur die Festlegungen im Plan sowie die Sonderbauvorschriften. Allfällige Beilagepläne haben nur richtungsweisenden Charakter.

Aus den Erwägungen:

2. Zu prüfen ist vorab der sinngemässe Einwand des Rekurrenten, das bewilligte Bauvorhaben sei nicht quartierplankonform. So sei anlässlich der Genehmigung des Quartierplans von einem öffentlich zugänglichen Waschplatz, einer Tankstelle sowie 13 (recte 14) Parkplätzen niemals die Rede gewesen. Damals sei nur geltend gemacht worden, die Einrichtungen (Waschplatz und allenfalls Tankstelle) würden dem Eigengebrauch dienen, weshalb davon ausgegangen werden konnte, dass sich der zusätzliche Verkehr in Grenzen halten werde. Der Quartierplan sei somit unter falschen Voraussetzungen erstellt und auch genehmigt worden, da das vorliegende Projekt nur noch wenig mit dem Vorprojekt zu tun habe, welches Grundlage des Quartierplans gewesen sei.

2.1 Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde W. vom 29. März 1994 soll das strittige Bauvorhaben in der Gewerbezone II realisiert werden, welche zusätzlich mit einer Zone für Quar-

tierplanpflicht überlagert wird. Dieser Verpflichtung ist der Gemeinderat W. mit Erlass des Quartierplans E. nachgekommen, der am 13. September 2006 vom Departement Bau und Umwelt genehmigt worden ist. Einsprachen sind dagegen keine eingegangen.

2.2 Sondernutzungspläne wie auch der strittige Quartierplan werden entweder durch den Gemeinderat von Amtes wegen erarbeitet (und erlassen) oder aber auf Begehren der betroffenen Grundeigentümer hin (Art. 42 Abs. 1 BauG). Aus dem Planungsbericht vom 15. August 2006 (Ziff. 1.2 und 2.1) bzw. dem Genehmigungsbeschluss vom 13. September 2006 (Ziff. 2) geht hervor, dass der Quartierplan E. auf einem nach den Vorgaben und Bauabsichten des Rekursgegners und Grundeigentümers der Parz. Nr. X erarbeiteten Überbauungs- und Erschliessungskonzept beruht. Bebauungsabsichten des Rekursgegners waren somit Auslöser für die Erarbeitung des Quartierplans E. Es stellt sich die Frage, inwieweit solche die Quartierplanung auslösende Bebauungsabsichten bzw. entsprechende Vorprojekte für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verbindlich sind.

2.2.1 Art. 39 Abs. 2 BauG legt fest, dass der Quartierplan aus einem Plan, allfälligen Beilagenplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht besteht. Zu den allgemein rechtsverbindlichen Bestandteilen des Quartierplans gehört als Kernstück der Plan im Massstab 1:500. Er legt die wesentlichen Elemente des Erlasses grundeigentümerverbindlich fest, wie etwa die Umgrenzung des Plangebiets, Abstandslinien (Sicht-, Bau- und Gewässerabstandslinien) oder die flächenmässige Ausscheidung von Erschliessungs- und Bebauungsflächen. Dabei wird unterschieden zwischen Festlegungen mit rechtsverbindlichem Charakter und Hinweisen, welche zum Verständnis des Plans dienen und keine Rechtswirkung erlangen. Die Sonderbauvorschriften (Art. 1 bis 11) ergänzen die Festlegungen im Plan. Sie konkretisieren die im Plan festgehaltenen Bestimmungen wie Geltungsbereich, Zweck, Erschliessung, Bebauung, Gestaltung, Umgebung sowie Entwässerung und sind zusammen mit den Festlegungen im Plan grundeigentümerverbindlich. Demgegenüber haben allfällige Beilagepläne wie der Beilageplan zum Quartierplan E. im Massstab 1:500 vom 3. Mai 2006 sowie der Planungsbericht vom 15. August 2006 nur richtungsweisenden Charakter. Beilagepläne dienen dem besseren Verständnis der Festlegungen im Quartierplan bzw. erbringen den Realisierungsnachweis in

Form eines Vorprojekts mit Grundrissen, Schnitten und Fassaden. Sie dienen den Behörden im Baubewilligungsverfahren vorab bei Beurteilungsfragen, insbesondere im Bereich der Gestaltung. Auch der Planungsbericht, der den Plan und die Sonderbauvorschriften näher erläutert, dient als Entscheidungsgrundlage für den Erlass des Sondernutzungsplans durch die zuständigen Behörden und soll alle Informationen enthalten, die für den Erlass des Sondernutzungsplans von Bedeutung sein könnten. In Bezug auf die Festlegungen im Plan, die Sonderbauvorschriften (beide "verbindlich") sowie den Beilageplan ("wegleitend") wird dies ausdrücklich auch in Art. 3 der Sonderbauvorschriften festgehalten.

2.2.2 Wie bereits die Vorinstanz richtig festgestellt hat, haben die ursprünglichen Bebauungsabsichten bzw. das Vorprojekt gemäss Beilageplan zum Quartierplan somit bloss richtungsweisenden bzw. wegleitenden Charakter. Das Vorprojekt dient zusammen mit dem Planungsbericht primär der Illustration und Begründung der Festlegungen im Plan und der Sonderbauvorschriften und dokumentiert den Prozess des Quartierplanverfahrens. Grundeigentümergebunden sind demgegenüber nur die Festlegungen im Plan sowie die Sonderbauvorschriften, die abgesehen von der Zonenart (Gewerbezone nach Art. 23 BauG) vorliegend keine Beschränkungen hinsichtlich der Gewerbeart enthalten, somit auch den Bau einer öffentlichen Tankstelle, einer öffentlichen Waschanlage sowie von Parkplätzen grundsätzlich zulassen. Insoweit erweist sich der Einwand der fehlenden Quartierplankonformität des Rekurrenten als unbegründet, zumal vom Grundkonzept – dem Bau einer Werkhalle, die in erster Linie als Unterstand für Fahrzeuge und Maschinen, für Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie für Büronutzungen für das Hoch- und Tiefbauunternehmen des Rekursgegners dient – nicht abgewichen wird. Ausserdem dürfte die Tankstelle mit zwei Zapfsäulen nicht nur durch die Öffentlichkeit benutzt werden, sondern auch dem Eigengebrauch dienen, und die öffentliche Selbstbedienungswaschanlage mit drei Waschplätzen/Boxen erscheint im Vergleich zu den hauptsächlich gewerblichen Nutzungen (Werkhof, Lager) als untergeordnet.

Departement Bau und Umwelt, 08.08.2008