

1516

Baubewilligungsverfahren. Hält ein Bauvorhaben die geltenden Regelbauvorschriften ein, darf eine Volumenherabsetzung aus Gründen der Ästhetik nur in Ausnahmefällen durchgesetzt werden, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist.

Aus den Erwägungen:

7. Vorliegend befindet sich die Parz. Nr. X in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4. Das Bauvorhaben liegt zudem in der kommunalen Ortsbildschutzzone H. Nördlich und östlich grenzt die Liegenschaft an die Landwirtschaftszone.

8a) In Bezug auf die Ortsbildschutzzone statuiert Art. 17 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Y. (BauR), dass sich Neubauten, Umbauten und Renovationen bezüglich der Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der bestehenden, wertvollen Bausubstanz anzupassen haben.

b) Der ablehnende Bauentscheid der Vorinstanz wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers vorwiegend damit begründet, dass die geplante Baute das in vergleichbaren Situationen gewährte Potential für Gebäudeerweiterungen massiv überschreiten würde. Für zeitgemässe Nutzungen des bisherigen Bestandes in Ortsbildschutzzonen würden gemäss bestehender Bewilligungspraxis Volumenerweiterungen von 10 % bis 15 % zugelassen. Da das geplante Gebäude diese maximal zulässige Erweiterungsmöglichkeit in der Ortsbildschutzzone um das Zweieinhalbfache überschreite, könne es nicht bewilligt werden, obwohl die Architektur ansprechend und das grosse Volumen bestmöglich in das Gelände eingepasst worden sei.

c) Aus den aktuellen Baugesuchsunterlagen ist ersichtlich, dass die geplante Baute den in Art. 15 BauR enthaltenen Regelbauvorschriften vollständig entspricht und diese sogar zum Teil unterschreitet. Daraus folgt, dass das Bauprojekt in Bezug auf die Gebäudedimension (Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gesamtlänge und Baumassenziffer) grundsätzlich zulässig ist. Die von der Vorinstanz und der kantonalen Denkmalpflege angewandte Praxis, Volumenerweiterungen gegenüber der bisherigen Baute von 10 % bis 15 % zuzulassen, entspricht somit einer Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens. Wohl hält Art. 17 BauR fest, dass sich Ersatzbauten im Wesentlichen dem bisherigen Bestand anzupassen haben (Abs. 2) und die Behörde Abweichungen von der Regelbauweise verlangen darf, soweit dies für den Ortsbildschutz erforderlich ist (Abs. 4). Nach ständiger

Rechtsprechung darf eine Volumenherabsetzung allerdings nur in Ausnahmefällen durchgesetzt werden, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist (VGer ZH, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessensabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Weil die bundesgerichtliche Rechtsprechung das Legalitätsprinzip stark gewichtet, kann aber nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt im Einzelfall die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VGer ZH, 29. Oktober 2008, VB.2008.00286, E. 6.3; BGE 115 Ia 114 E. 3a; BGE 115 Ia 370 E. 5).

d) Obwohl der Vorinstanz in Bezug auf Gestaltungsvorschriften ein Ermessensspielraum zugestanden wird, erscheint die Auflage, dass das Volumen des geplanten Mehrfamilienhauses gegenüber der bestehenden Baute lediglich um 10 % bis 15 % erweitert werden darf, im vorliegenden Fall nicht haltbar. Problematisch ist dabei vor allem der Umstand, dass die Herabsetzung des grundsätzlich zulässigen Gebäudevolumens offenbar eine gängige Praxis der Vorinstanz darstellt - über welche jedoch weder entsprechende Dokumentationen noch Beispielfälle existieren - und nicht gestützt auf den jeweiligen Einzelfall verfügt wird. Wie bereits erläutert, schliesst die Rechtsprechung zwar nicht aus, dass die Anwendung einer Ästhetikvorschrift zu einer Reduktion des zulässigen Bauvolumens führen kann (BGE 101 Ia 222 E. 6c). Allerdings gibt die von der Vorinstanz ausgeübte Bewilligungspraxis zu verstehen, dass jedes neue und grundsätzlich zonenkonforme Bauprojekt nicht bewilligungsfähig ist, sobald es ein gewisses Volumen überschreitet. Ein solches Vorgehen kann dem Bürger nicht zugemutet werden und würde darauf hinauslaufen, dass die Anwendung der Ästhetik- bzw. Schutzbestimmungen die Zonenvorschriften faktisch ausser Kraft setzt (BGE 115 Ia 370 E. 5). Um den Anliegen des Ortsbildschutzes gerecht zu werden, ist eine Herabsetzung des zulässigen Volumens vielmehr in Ausnahmefällen möglich, welche stichhaltig zu begründen sind. Denn an die Begründungspflicht werden höhere Anforderungen gestellt, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum und je komplexer die Sach- und Rechtslage ist (vgl. BGE 129 I 232). In Beachtung dessen reicht der pauschal begründete Entscheid der Vorinstanz nicht aus, um eine entsprechende Auflage zu rechtfertigen, zumal die darin gemachten Ausführungen teilweise widersprüchlich erscheinen. Einerseits wird die zu grosse Dimensionierung des Bauvorhabens gerügt, andererseits hebt die Vorinstanz jedoch hervor, dass die Architektur des geplanten Gebäudes ansprechend sei und sich selbst das grosse Volumen bestmöglich in das Gelände einpassen würde. Ebenfalls nicht schlüssig ist, weshalb das Baugesuch der Rekurrentin in wesentlichen Punkten nicht den aktuellen Gesetzen und Reglementen entsprechen soll,

obwohl die übrigen Gestaltungs- und Regelbauvorschriften unbestrittenermassen eingehalten werden (siehe Baubewilligungsentscheid vom 13. Juni 2012, S. 5, 6. Abs.). Dass der Rekurrentin die Baubewilligung aufgrund der Dimensionierung des Gebäudes versagt wird, ist somit mangels hinreichender Begründung nicht nachvollziehbar. Aufgrund dessen ist der Entscheid vom 13. Juni 2012 aufzuheben und die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese hat in ausreichender Weise darzulegen, inwiefern das Bauvorhaben mit Art. 17 Abs. 2 BauR vereinbar ist, oder nicht. Da die Rekurrentin im Zuge der von der Gemeinde Y. geplanten Ortsplanrevision ein Gesuch um Entlassung der Parz. Nr. X aus der Ortsbildschutzzone eingereicht hat, ist die Neu Beurteilung der Sache allenfalls mit dem Verfahren betreffend der Entlassung aus der Schutzzone zu koordinieren.

Departement Bau und Umwelt, 21.01.2013

1517

Baubewilligungsverfahren. Erlangt ein Anstösser auf andere Weise innerhalb der Einsprachefrist Kenntnis von einem Bauvorhaben, begründet die fehlende Anzeige keinen Anspruch auf Wiederaufnahme des Verfahrens.

Aus den Erwägungen:

4a) Gemäss Art. 26 Abs. 1 VRPG ist ein rechtskräftig erledigtes Verfahren auf Gesuch hin oder von Amtes wegen durch die Behörde wieder aufzunehmen, wenn:

- a) *durch eine strafbare Handlung auf die Verfügung eingewirkt wurde;*
- b) *eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder Beweismittel auffindet, die sie im früheren Verfahren nicht anrufen konnte, unter Ausschluss derjenigen, die nach der fraglichen Verfügung entstanden sind;*
- c) *wenn sich die Behörde in einem offenkundigen Irrtum über entscheidende Tatsachen befunden hat;*
- d) *zwingende öffentliche Interessen es gebieten.*

Nach Art. 26 Abs. 2 VRPG ist das Begehren um Wiederaufnahme innert 60 Tagen seit Entdeckung des Wiederaufnahmegrunds, spätestens aber innert 10 Jahren seit Erlass der Verfügung, bei der verfügenden Behörde schriftlich einzureichen.

b) Aus den Akten geht nicht hervor, wann der Rekurrent die genannten Lasermessungen vorgenommen hat. Es wird nicht einmal belegt, dass solche überhaupt vorgenommen wurden, wofür der Rekurrent jedoch beweispflichtig wäre. Der Umstand, dass sich die Distanz von 29.6 m offenbar auch aus dem