

innerhalb der Bauzone im Gemeindegebiet von G. Wie das Planungsamt zu dem zutreffend festhält, liegt der gemäss kantonalem Schutzzonenplan geschützte Weiler „B.“ ca. 430 m westlich des bestehenden Antennenmasten. Weil sich die neuen Antennen nur geringfügig von den bestehenden abheben und eine optische Veränderung kaum wahrzunehmen ist, ist eine Beeinträchtigung des geschützten Weilers durch das Bauvorhaben auszuschliessen. Damit ist die raumplanerische Beurteilung der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, womit sich der Ersatz der Sendeantennen bzw. der Ausbau der bestehenden Mobilfunkantennenanlage als bewilligungsfähig erweist.

Departement Bau und Umwelt, 19.10.2015

1536

Nutzungsplanverfahren. Änderung eines Gestaltungsplans und Teilaufhebung einer Schutzverordnung. Planänderungen müssen planerisch begründet sein und einem öffentlichen Interesse entsprechen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Aus den Erwägungen:

3a) Wie bereits angetönt, wird die Parzelle Nr. X vom geltenden Gestaltungsplan „H. Parz. Nr. X“ vom 10. Februar 1998 überlagert. Die Parzelle Nr. X war zu diesem Zeitpunkt mit dem Gebiet des strittigen Gestaltungsplans „H. Parz. Nr. X, A, B, C, D, E“ identisch, wobei die Parzellen Nrn. A, B, C, D und E zwischenzeitlich von der Parzelle Nr. X abparzelliert wurden. Das bestehende Einfamilienhaus Assek. Nr. Y und das Garagengebäude auf der Parz. Nr. X liegen nach wie vor im Perimeter dieses Gestaltungsplans. Nach Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der geltende Gestaltungsplan „H. Parz. Nr. X“ u.a. die Erstellung einer gut in die bestehende Hanglage eingepassten Überbauung. Der maximal zulässige Kubus der Bauten wird darin durch festgelegte Grundflächen bzw. Höhenkoten bestimmt. Gestützt auf diesen Gestaltungsplan wurden in der Folge in den dafür festgelegten Baubereichen drei Einfamilienhäuser erstellt, darunter das Gebäude der Rekurrenten, welches bezüglich der Anordnung vom Baubereich abweicht. In Bezug auf das vorbestehende Gebäude Assek. Nr. Y bestehen im Gestaltungsplan keine spezifischen Sonderbauvorschriften. Im Weiteren liegen die Parzelle Nr. X sowie der restliche Gestaltungsplanperimeter im Geltungsbereich der Schutzverordnung „zur Erhaltung der Aussicht von den Höhenwegen B.-V.-W. und O.-E.“ vom 30. August 1983. Diese schreibt vor, dass einerseits Einfriedungen, Bepflanzungen, Gartenmauern und Erdaufschüttungen, welche die Aussicht erheblich beeinträchtigen, nicht gestattet sind (lit. a) und anderseits im Bereich zwischen dem Schlachtdenkmal V. (25 m südwestlich Polygon-

punkt 1943) und dem Aussichtsplatz der Gemeinde (Polygonpunkt 543) südlich des H. sämtliche Gebäudeteile mindestens 1 m unter der Niveaulinie des Weges bleiben müssen (lit. b.). Im kantonalen Richtplan ist entlang des H. eine Aussichtslage festgesetzt, die vor der Überbauung und Verbauung zu schützen ist und öffentlich zugänglich sein muss. Im kommunalen Richtplan ist ebenfalls der Schutz der Aussichtslage entlang des H festgelegt.

b) Der strittige Gestaltungsplan „H. Parz. Nr. X, A, B, C, D, E“ bezweckt nach Art. 2 SBV u.a. ebenfalls die Erstellung einer gut in die Hanglage eingepassten Überbauung. Wie im geltenden Gestaltungsplan „H. Parz. Nr. X“ sind dabei Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche festgelegt, wobei neu der Baubereich D. mit einer Höhenkote von 966.4 Metern über Meer im Bereich des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. Y festgesetzt wird. Im neuen Gestaltungsplan sind talseitig drei sichtbare Geschosse zulässig (Art. 4 SBV). Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung (Art. 5 SBV). Nach Art. 13 Abs. 4 SBV ist ausserhalb des Aussichtsschutzbereichs im bezeichneten Bereich über eine Länge von maximal 7.0 m eine Sichtschutzhecke bis zu einer Maximalhöhe von 1.80 m zulässig. Im nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. X ist eine Aufenthalts- und Aussichtsplattform vorgesehen. Gleichzeitig ist geplant, das bestehende Garagengebäude abzubauen und stattdessen einen Aussenparkplatz zu erstellen. Mit Inkrafttreten des neuen Gestaltungsplans soll der geltende Gestaltungsplan „H. Parz. Nr. X“ aufgehoben werden (Art. 18 SBV). Ebenfalls aufgehoben werden soll die Schutzverordnung „zur Erhaltung der Aussicht von den H. B.-V.-W. und O.-E.“ im Bereich des Gestaltungsplanperimeters.

4a) Ein Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan. Dieser bezweckt eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung (Art. 40 Abs. 1 BauG). Ein Gestaltungsplan bedarf der schriftlichen Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen auch mindestens zwei Drittel der einzubeziehenden Fläche gehören (Art. 42 Abs. 2 BauG). Er bestimmt die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen bis ins projektmässige Detail (Art. 40 Abs. 3 BauG). In den Sonderbauvorschriften darf in der Regel höchstens um ein Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abgewichen werden (Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG). Gemäss Art. 41 Abs. 2 darf diese Abweichung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind (lit. a) und die Grösse des Grundstücks die Abweichungen von der Regelbauweise rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden (lit. b). Nutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint (Art. 51 Abs. 1 BauG). Dieselben Voraussetzungen gelten gemäss Art. 88 i.V.m. Art. 51 BauG für die Änderung von kommunalen Schutzverordnungen.

Planänderungen haben stets planerisch begründet zu sein und müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen. Ob eine Plananpassung gerechtfertigt ist, beurteilt sich aufgrund einer Interessensabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Massgebliche Gesichtspunkte bilden dabei die Geltungsdauer des Plans, die Bedeutung und der Umfang der beabsichtigten Änderung, die öffentlichen Anliegen für die Aufrechterhaltung der Massnahme und die entgegenstehenden privaten Interessen (BGE 132 II 408 E. 4.2; BGE 131 II 728 E. 2.4). Als erheblich veränderte Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen, kommen sowohl tatsächliche (wie z.B. Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Bedrohung des Landschaftsbilds oder des Lebensraumes, neue Erschliessungsverhältnisse) als auch rechtliche Umstände (wie Anpassung des Planungs- und Umweltrechts, Revision der Richtplanung, ergangene Rechtsprechung) in Frage (*Waldmann/Hänni*, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 15 zu Art. 21). Damit man von erheblichen Veränderungen sprechen kann, müssen die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die damals der Planung zugrunde gelegen haben, zu einem wesentlichen Teil weggefallen sein. Andernfalls können sich aus der Entstehung neuer Bedürfnisse erheblich veränderte Umstände ergeben. Grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind jedoch Gesichtspunkte, die bei der ursprünglichen Planfestsetzung bereits bekannt waren, oder Veränderungen, die bei der Planfestsetzung schon voraussehbar waren und insoweit berücksichtigt wurden (Urteil BGer 1C_484/2012, E. 4.3). Im Rahmen der Prüfung der Verhältnisse hat eine Interessensabwägung stattzufinden, bei der zu prüfen ist, ob das durch die wesentlich veränderten Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Nutzungsplans die entgegenstehenden Interessen an der Beständigkeit des bestehenden Nutzungsplans zu überwiegen vermag (ZG GVP 2013, S. 47 f.).

b) Die Vorinstanz begründet den Erlass des neuen Gestaltungsplans bzw. die Aufhebung des geltenden Gestaltungsplans und die Teilaufhebung der Schutzverordnung im angefochtenen Beschluss insbesondere damit, dass die aufgehobenen Erlasse schon über 30 bzw. 16 Jahre alt seien und dass sich zwischenzeitlich die Wohnbedürfnisse geändert hätten und ein wesentlich grösseres Interesse an einer intensiveren Bodennutzung bestehe. An einer Differenzierung der sehr einschneidenden Schutzverordnung bestehe ebenfalls ein erhebliches öffentliches Interesse. In Bezug auf die bestehende Baute enthalte der geltende Gestaltungsplan keine detaillierte Regelung, was dazu führe, dass die Baute entweder beibehalten werden müsse oder im Rahmen der Regelbauweise neu erstellt werden könne. Im Gegensatz dazu seien die detaillierten Regelungen bei den damals zu erstellenden Bauten nicht eingehalten worden. An einer Anpassung bestehe demnach ein öffentliches Interesse. Der Schutz der Aussicht werde im neuen Gestaltungsplan verbessert,

weshalb eine Teilaufhebung der Schutzverordnung gerechtfertigt sei. Diese Zielsetzungen (Sicherstellung eines ortsverträglichen Neubaus, realitätsgetreue Abbildung des heutigen Bestands sowie Optimierung des Aussichtsschutzes) werden auch auf S. 6 des Planungsberichts umschrieben.

c) Der Vorinstanz und dem Rekursgegner ist vorab zuzustimmen, dass sowohl der geltende Gestaltungsplan als auch die Schutzverordnung schon ein beträchtliches Alter aufweisen, was eine Überprüfung rechtfertigt. Das notwendige Quorum i.S.v. Art. 42 Abs. 2 BauG wurde zudem erreicht. Soweit die umstrittenen Änderungen jedoch mit „geänderten Wohnbedürfnissen“ begründet werden, gilt es festzuhalten, dass weder die Vorinstanz noch der Rekursgegner begründen, was damit genau gemeint ist bzw. inwiefern das bestehende Gebäude nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen sollte. Das Departement Bau und Umwelt gelangte am Augenschein vom 5. Dezember 2014 nicht zum Eindruck, dass sich das Gebäude in Bezug auf die Grösse und Kubatur wesentlich von den umliegenden Bauten unterscheidet. Es wird diesbezüglich vom Rekursgegner und der Vorinstanz nicht substantiiert, dass das Gebäude baufällig bzw. nicht mehr renovationsfähig wäre. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass sich niemand finden liesse, der bereit wäre, das bestehende Gebäude zu bewohnen bzw. dieses zeitgemäss zu renovieren. Von der Vorinstanz wird nicht dargelegt, inwiefern durch die Schutzverordnung und den geltenden Gestaltungsplan die Nutzungsmöglichkeiten des Rekursgegners in erheblicher bzw. unverhältnismässiger Weise eingeschränkt würden. Es mag vielleicht sein, dass das bestehende Gebäude nicht den Wohnbedürfnissen des Rekursgegners entspricht, doch scheinen sowohl die Vorinstanz als auch der Rekursgegner zu verkennen, dass eine Planänderung sich auf objektive und nicht auf subjektive Kriterien stützen und einem öffentlichen Interesse entsprechen muss. Im Weiteren ist nicht ersichtlich, inwiefern die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände in Bezug auf das bestehende Gebäude Assek. Nr. Y, die im Jahr 1998 der Planung zugrunde gelegen haben, zu einem wesentlichen Teil weggefallen sind. Das Gebäude bildete schon damals Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, womit davon auszugehen ist, dass dessen Grösse bzw. Kubatur als verbindlich gilt. Es wurde somit bewusst auf spezielle Regelungen zum bestehenden Gebäude in den Sonderbauvorschriften verzichtet. Gesichtspunkte, welche bereits bei der ursprünglichen Planfestsetzung bekannt waren, bilden jedoch – wie unter Ziffer 4a erwähnt – keinen Änderungsgrund eines Nutzungsplans. Wie die Rekurrenten zudem zutreffend vorbringen, entsteht durch das einzelne Bauvorhaben des Rekursgegners keine im öffentlichen Interesse liegende intensive Bodennutzung.

d) Die Vorinstanz begründet die Planerlasse im Weiteren mit der Ortsverträglichkeit eines Neubaus. Diesbezüglich gilt es zu wiederholen, dass im geltenden Gestaltungsplan das Gebäude Assek. Nr. Y als bestehend und damit i.S.v. Art. 2 SBV als gut eingepasst gilt. In diesem Punkt sind ebenfalls keine

wesentlichen Änderungen oder öffentlichen Interessen an der Planänderung auszumachen, welche im Jahr 1998 nicht bereits bekannt waren. Der Rekursgegner und die Vorinstanz gehen zudem fehl in der Annahme, dass aufgrund der geltenden Rechtslage anstelle des bestehenden Gebäudes ein Wohnhaus in der Regelbauweise erstellt werden könnte. Dem stehen ganz klar die geltende Schutzverordnung, wonach sämtliche Gebäudeteile 1 m unter Strassenniveau bleiben müssen, sowie der geltende Gestaltungsplan (vgl. Ziff. 5 des Planungsberichts) entgegen. Bestehende Bauten haben jedoch Bestandesgarantie und können i.S.v. Art. 94 Abs. 1 BauG zeitgemäss erneuert werden. Unter den Voraussetzungen von Art. 94 Abs. 3 BauG könnte der Rekursgegner das Gebäude eventuell sogar abbrechen und im gleichen Umfang wieder aufbauen. Für das Departement Bau und Umwelt ist zudem nicht erkennbar, weshalb sich ein Neubau hinsichtlich der Dachform an die anderen drei Flachdachbauten des Gestaltungsplangebiets und nicht an die übrige Umgebung anpassen muss, zumal sich die bestehende Baute nicht am steilen Abhang befindet. Dabei ist hervorzuheben, dass in Wohnzonen Flachdächer nur bei besonders guter Gestaltung bewilligungsfähig sind (Art. 35 Abs. 3 Baureglement). Gar nicht begründet wird von der Vorinstanz, weshalb der Neubau im Sinne einer architektonisch besonders guten Gesamtüberbauung um 2 m von der zulässigen Gebäudehöhe abweichen soll und weshalb im Gegensatz zu den anderen Häusern im Gestaltungsplanperimeter talseitig drei Geschosse in Erscheinung treten müssen. Die Vorinstanz hat dabei offenbar übersehen, dass die Grösse des Grundstücks nach Art. 41 Abs. 2 BauG eine solche Abweichung von den Regelbauvorschriften rechtfertigen müsste und die Interessen der Nachbarn dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden dürften. Eine entsprechende Auseinandersetzung bzw. Interessensabwägung lässt sich weder dem Planungsbericht noch dem angefochtenen Beschluss entnehmen. In Bezug auf die bestehenden Einfamilienhäuser im Gestaltungsplangebiet erscheint dies als ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, zumal deren bestehende Höhenkote als verbindlich gilt, womit die anderen Grundeigentümer nicht in den Genuss einer entsprechenden Privilegierung kommen. Im Weiteren ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Interessen der Rekurrenten aufgrund des unterschrittenen Grenzabstands bei einer Erhöhung des Gebäudes um 2 m und dem Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag sowohl aus wohnhygienischer als auch aus feuerpolizeilicher Hinsicht wesentlich tangiert sind, was dem beabsichtigten Neubau ebenfalls entgegensteht.

Soweit die Vorinstanz den Erlass des neuen Gestaltungsplans im Weiteren mit der Legalisierung der bestehenden Bauten begründet, wird dies ebenfalls nicht substantiiert. Sofern damit die Anordnung des Gebäudes der Rekurrenten gemeint ist, welche vom bestehenden Gestaltungsplan abweicht, so liesse sich diese Abweichung auch mit einer einfachen Korrektur des Gebäu-

degrundrisses im geltenden Gestaltungsplan ohne formelle Planänderung beheben.

e) Die Vorinstanz und der Rekursgegner begründen den Erlass des neuen Gestaltungsplans und die Teilaufhebung der Schutzverordnung zudem mit der Verbesserung des Aussichtsschutzes. Dem gilt es vorab entgegenzuhalten, dass die Verbesserung des Aussichtsschutzes in der Zweckbestimmung von Art. 2 SBV keine Aufnahme gefunden hat. Das Departement Bau und Umwelt vertritt zudem die Auffassung, dass durch den Abbruch der Garage und die Erstellung der Aussichtsplattform die durch die Sichtschutzhecke entstehende Beeinträchtigung höchstens kompensiert wird, zumal die Aussicht bei der geplanten Aussichtsplattform bereits heute vorhanden ist und nicht auszuschliessen ist, dass die Aussicht beim geplanten Parkplatz durch parkierte Autos weiterhin teilweise eingeschränkt würde. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Aussicht durch bestehende Bäume auch heute teilweise eingeschränkt ist. Diesbezüglich wäre es vielmehr Aufgabe der Vorinstanz, für die Einhaltung der Schutzverordnung zu sorgen. Das Argument, dass im Bereich der Schutzverordnung im Lauf der Jahre verschiedene Anpassungen vorgenommen worden seien, wird dadurch widerlegt, dass auch im Quartierplan „H.“ vom 3. September 2002 verlangt wird, dass die Bauten und Gebäudeteile (mit Ausnahme des Baubereichs Autounterstand) südlich des H. 1.0 m unter der Niveaulinie des H. bleiben müssen. Dies gilt – soweit ersichtlich – seit 1983 für alle nachträglich erstellten Bauten südlich des H., womit es nicht gerechtfertigt ist, die Schutzverordnung einseitig zugunsten des Rekursgegners im Bereich des Gestaltungsplanperimeters aufzuheben. Damit sind keine wesentlichen Änderungen oder ein öffentliches Interesse ersichtlich, welche die strittige Teilaufhebung erfordern würden, zumal auch diesbezüglich im Vergleich mit dem übrigen Schutzgebiet das Gebot der Rechtsgleichheit verletzt wäre. Eine entsprechende Petition lässt vielmehr den Schluss zu, dass nach wie vor ein öffentliches Interesse an der unbeschränkten Aufrechterhaltung der Schutzzone vorhanden ist. Soweit der Rekursgegner vorbringt, dass die Schutzverordnung keine praktische Bedeutung mehr habe und die Vorinstanz verpflichtet sei, sich deren Anpassung anzunehmen, verkennt er, dass kommunale Schutzverordnungen nach Art. 80 Abs. 4 BauG nach wie vor zulässig sind. Art. 25 Abs. 2 Baureglement schreibt zwar vor, dass der Umfang des Aussichtsschutzes in Aussichtsschutzzonen im Quartierplanverfahren festgelegt werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Gestaltungsplan, welcher von Gesetzes wegen eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung bezweckt. Zudem wird der Aussichtsschutz in der Zweckbestimmung – wie bereits angetönt – nicht erwähnt, womit der strittige Gestaltungsplan nicht als Instrument zum Schutz der Aussichtsschutzzone i.S.v. Art. 25 Abs. 2 Baureglement qualifiziert werden kann. Es leuchtet zwar ein, dass die Vorinstanz die über 30-jährige Schutzverordnung einer Überprüfung und allenfalls einer Anpassung unterzieht, doch kann dies nicht aufgrund

von Partikularinteressen nur punktuell erfolgen. Vielmehr ist dazu ein gesamtheitliches Konzept erforderlich, wobei empfohlen wird, bei einer allfälligen Aufhebung der Schutzverordnung das betroffene Gebiet mit einem einheitlichen Sondernutzungsplan zu überlagern.

Departement Bau und Umwelt, 09.03.2015

1537

Nutzungsplanverfahren. Anforderungen an die Entlassung eines Kulturobjekts aus dem kantonalen Schutzzonenplan. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts überwiegt im vorliegenden Fall das private Interesse der Gesuchsteller.

Aus den Erwägungen:

3a) Gemäss Art. 79 Abs. 1 lit. d BauG sind Massnahmen zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft zum Schutz kulturgeschichtlich wertvoller Einzelbauten zu treffen. Nach Art. 80 Abs. 1 BauG ist der Kanton ausschliesslich zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen. Als Kulturobjekte sind Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten zu bezeichnen. Die geschützten Natur- und Kulturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzwecke entsprechend zu pflegen und zu unterhalten (Art. 86 Abs. 3 BauG). Die Schutzwürdigkeit der Natur- und Kulturobjekte ist durch die verfügende Behörde zu überprüfen, sofern sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können von sich aus eine Überprüfung beantragen (Art. 86 Abs. 4 BauG). Das Verfahren zur Entlassung von Kulturobjekten richtet sich nach Art. 88 BauG. Demnach werden kantonale Schutzzonenpläne und Schutzverordnungen vom Departement Bau und Umwelt erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass und Änderung richtet sich grundsätzlich nach Art. 14 BauG. Demzufolge sind kantonale Nutzungspläne nach Anhörung des Gemeinderates der betroffenen Gemeinde durch das Departement Bau und Umwelt zu erlassen. Sie sind nach dem Beschluss während 30 Tagen in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufzulegen.

b) Das Gebäude Assek. Nr. X bzw. die Parzelle Nr. Y der Gesuchsteller liegt in der Landwirtschaftszone L. der Gemeinde S. und wird von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Im kantonalen Schutzzonenplan ist das Gebäude Assek. Nr. X als Kulturobjekt Nr. Z unter Einzelschutz gestellt. Innerhalb des Gemeindegebiets von S. ist dieses als eines von sechs Bauernhäu-