

1548

Baubewilligungsverfahren. Mängel des Baugesuchs und Verstoss gegen mehrere baurechtliche Vorschriften. Dies führt im konkreten Fall zur Aufhebung der kommunalen Baubewilligung.

Aus den Erwägungen:

3. Der Rekursgegner plant auf der Parz. Nr. X, welche in der Wohnzone W1.4 mit Quartierplanpflicht liegt, zwei Mehrfamilienhäuser. Insgesamt sind fünf neue Wohnungen geplant und zehn Garagenparkplätze für Autos sowie zwei Aussenparkplätze. Es liegt ein Quartierplan H. O. vom 6. März 2002 vor, der aus einem Plan, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht vom 14. Februar 2002 besteht. Auf dem Quartierplan ist auf der Parz. Nr. X eine Ausweichstelle sowie eine Baulinie eingezeichnet. Dabei handelt es sich laut Legende um Festlegungen. Als Hinweis ist die Verbreiterung der H.-Strasse auf der Parz. Nr. X eingezeichnet, jedoch ohne Massangaben. Die Baulinie ist 5 m ab der allfälligen Strassenverbreiterung eingezeichnet. In den Sonderbauvorschriften wird nichts über eine allfällige Verbreiterung der H.-Strasse geregelt. Im Planungsbericht vom 14. Februar 2002 wird unter Ziff. 9 erwähnt, dass die Erschliessungsstrasse in Absprache mit der Politischen Gemeinde Z. nicht verbreitert werde. Gemäss den Bauplänen liegt das geplante, an der H.-Strasse liegende Haus Nord genau auf der vom heutigen Strassenrand der H.-Strasse 5 m entfernten Baulinie. Das Dach springt auf der gesamten Fassadenlänge über die Baulinie hervor. An der breitesten Stelle überragt das Dach die Baulinie um 1.50 m. Der Kniestock beträgt, von Norden her gesehen, auf der linken Seite des Hauses Nord unter 0.90 m. In den übrigen Hausecken beträgt er mehr als 0.90 m. Die Niveaupunkte der beiden Häuser sind in den Plänen eingezeichnet, jedoch gibt es keinen genauen Nachweis darüber, wie sie berechnet worden sind. Auf der Talseite des Hauses Nord wird das gewachsene Terrain untergraben, so dass das Untergeschoss teilweise freigelegt wird. Vor der Garageneinfahrt beim Haus Nord ist eine Ausweichstelle geplant. Eine Verbreiterung der H.-Strasse ist im Rahmen des Bauprojekts nicht vorgesehen. Am Augenschein wurde die Strassenbreite auf der Höhe der Parz. Nr. X gemessen, wobei eine Breite von 2.50 m ermittelt wurde. Das umstrittene Visier auf der Parz. Nr. X war 4.47 m von der H.-Strasse entfernt. Auf der Parz. Nr. Z befindet sich bereits eine Ausweichstelle für Personenwagen, wie es im Quartierplan vorgesehen ist.

4.a) Nach Art. 15 des kommunalen Baureglements der Gemeinde Z. (BauR) sind in der Wohnzone W1.4 maximal zwei Vollgeschosse und drei talseitig sichtbare Geschosse erlaubt. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bauverordnung

(BauV; bGS 721.11) zählt jedes Geschoss als Vollgeschoss, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Dachgeschoss gilt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von höchstens 0.90 m aufweist (Art. 4 Abs. 3 BauV). Der Kniestock wird gemessen von oberkant fertigem Boden bis unterkant fertiger Dachkonstruktion. Ebenfalls als Dachgeschoss gilt das Attikageschoss, das unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit dem fertigen Dach einschliesslich Dachvorsprung und Vordach über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt. Auf den zwei sich gegenüberliegenden Schmalseiten des Gebäudes darf das Attikageschoss fassadenbündig erstellt werden (Art. 4 Abs. 4 BauV). Gemäss Art. 15 BauR sind in der Wohnzone W1.4 maximal drei talseitig sichtbare Geschosse erlaubt.

Im vorliegenden Fall ist beim Haus Nord offensichtlich, dass der Kniestock auf zwei Seiten des Hauses zu hoch ist, d.h. eine Höhe von über 0.90 m aufweist. In den Bauplänen wird das 2. Obergeschoss als Attikageschoss bezeichnet. Jedoch liegt das 2. Obergeschoss nicht über dem 1. Obergeschoss zurück, sondern ist flächenmässig deckungsgleich. Deshalb kann keinesfalls von einem Attikageschoss die Rede sein. Die Vorinstanz hält auf S. 4 des angefochtenen Entscheids fest, dass die Kniestockhöhe eingehalten ist, ein Attikageschoss kann jedoch gar keinen Kniestock aufweisen. Das zweite Obergeschoss kann deshalb nicht als Dachgeschoss qualifiziert werden und stellt somit ein Vollgeschoss dar. Das Haus Nord hat demzufolge drei Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Da in der Wohnzone W1.4 lediglich zwei Vollgeschosse erlaubt sind, weist das Haus Nord ein Vollgeschoss zu viel auf. Dies verstösst gegen Art. 15 BauR i.V.m. Art. 4 Abs. 3 BauV. Zudem sind damit talseitig drei Vollgeschosse und ein Teil des Untergeschosses sichtbar, was ebenfalls gegen Art. 15 BauR verstösst. Da die Anpassung der Anzahl Geschosse des Hauses Nord eine wesentliche Projektänderung erfordert, ist eine Korrektur durch Bedingungen oder Auflagen nicht möglich (Art. 106 Abs. 2 lit. a BauG).

b) Nach Art. 12 Abs. 1 BauR dürfen Vorbauten gemäss Art. 12 BauV bis zu einer Länge von einem Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge maximal 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen bzw. über die Baulinie vorspringen. Als Vorbaute gemäss Art. 12 Abs. 1 BauV gelten einzelne, über die Fassadenflucht vorspringende Bauteile, wie u.a. Dachvorsprünge (lit. a) und offene Balkone (lit. c).

Der Dachvorsprung beim Haus Nord erstreckt sich über die gesamte Fassadenlänge des Gebäudes. Dabei ist nicht relevant, um wie viel das Dach vorspringt, denn ein Dachvorsprung, der über einen Drittel der Fassadenlänge verläuft, ist nicht bewilligungsfähig, auch wenn er um weniger als 1.50 m über die Baulinie vorspringt. Die Bauvorschrift in Art. 12 BauR i.V.m. Art. 12 BauV wird verletzt.

c) Aus den Akten und den Bauplänen ist zudem nicht ersichtlich, wie der Niveaupunkt berechnet wurde. Es sind keine Angaben vorhanden, die es möglich machen würden, die Position des Niveaupunktes zu kontrollieren. Aus dem angefochtenen Entscheid geht nicht hervor, ob die Baubewilligungskommission Z. den Niveaupunkt überprüft hat. Es wird lediglich auf die Baupläne verwiesen, dass dort der Niveaupunkt angegeben sei. Bei einem allfälligen neuen Baugesuch müsste die Baubewilligungskommission Z. den Nachweis über die Festlegung des Niveaupunktes vom Rekursgegner verlangen und überprüfen.

d) Gemäss Art. 8 Abs. 1 BauR kann in Hanglagen ein in Höhe und Breite in Erscheinung tretendes Untergeschoss freigelegt werden, wenn die Anforderungen an Art. 24 BauR erfüllt sind (lit. a), wenn die Freilegung maximal die Hälfte des Gebäudeumfanges umfasst (lit. b) und wenn die Abgrabungshöhe im Mittel 1 m nicht übersteigt (lit. c).

Aus den Bauplänen ist nicht mit Sicherheit zu bestimmen, wie viel die Abgrabungshöhe beim Untergeschoss beträgt. Es ist höchst fraglich, ob Art. 8 Abs. 1 lit. c BauR eingehalten wird. Die Baubewilligungskommission Z. hätte auch hier einen Nachweis mit den genauen Angaben verlangen und kontrollieren müssen.

e) Im Protokoll zur Baubewilligung der Baubewilligungskommission Z. wird auf Seite 3 festgehalten, dass die Garageneinfahrt lediglich eine Tiefe von 5 m aufweise. Diese sei gemäss Art. 20 Abs. 5 BauR im Bereich des Tors auf eine Tiefe von 5.50 m zu erstellen. Im Entscheid und in den Auflagen wird diese Vorgabe nicht mehr erwähnt. Diese Vorgabe hätte im Baubewilligungsentscheid in den Auflagen gemäss Art. 106 Abs. 2 lit. a BauG festgehalten werden müssen.

f) Bezüglich der Umgebungsgestaltung wird im Protokoll zur Baubewilligung unter den Auflagen auf Seite 9 festgelegt, dass sie detailliert aufzuzeigen sei und spätestens zwei Monate vor Beginn der Umgebungsarbeiten dem Bausekretariat zur Genehmigung einzureichen sei.

Jedoch untersteht die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. c BauV i.V.m. Art. 93 Abs. 1 BauG der Bewilligungspflicht und muss gemäss Art. 47 Abs. 1 lit. c BauV Bestandteil des Baugesuchs sein. Ansonsten könnten allfällige Einsprecher die geplante Umgebungsgestaltung nicht begutachten und sich nicht dazu äussern, wenn sie ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens genehmigt würde, wie dies die Baubewilligungskommission Z. beabsichtigt. Die Umgebungsgestaltung ist somit schon mit dem Baugesuch zusammen einzureichen und im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und nicht erst nachträglich.

g) In Anbetracht dieser Umstände erweist sich das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht als bewilligungsfähig. Die Abweichungen von den geltenden Bauvorschriften können nicht mehr als geringfügig taxiert werden, womit eine Korrektur durch Bedingungen und Auflagen nicht möglich ist

(Art. 106 Abs. 2 lit. a BauG). Dies führt zur Aufhebung der von der Baubewilligungskommission Z. erteilten Baubewilligung vom 13. Mai 2016. Der Rekurs ist somit gutzuheissen.

Departement Bau und Volkswirtschaft, 16.12.2016

1549

Baubewilligungsverfahren. Zonenkonformität eines Spielplatzes. Lärmschutz und Vorsorgeprinzip. Im vorliegenden Fall sind keine weitergehenden vorsorglichen Emissionsbegrenzungen notwendig.

Aus den Erwägungen:

3. Geplant ist ein Spielplatz auf der Parz. Nr. X direkt neben der Parz. Nr. Y der Rekurrenten. Das umstrittene Bauvorhaben befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss dem kommunalen Zonenplan besteht auf der Parz. Nr. X und auf der Parz. Nr. Y der Rekurrenten eine Lärmvorbelastung, deshalb gilt darauf die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Angrenzend an den geplanten Spielplatz auf der Parz. Nr. X befindet sich bereits ein Sportplatz der Schule. Auf dem Spielplatz sind gemäss Baubeschrieb eine Hängematte, ein Balanciersteg, ein dreieckiges Flächennetz, Balancierseile, ein liegendes Holz, eine Seiltraverse, Reckstangen und ein Kletterpfosten geplant. Gemäss den Aussagen der Vorinstanz soll der Spielplatz ausserhalb der Schulzeiten auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Für den Sportplatz gibt es schon ein Betriebsreglement, das die Benutzungszeiten festlegt. Für den Spielplatz sollen dieselben Benutzungszeiten gelten, da die beiden Plätze unmittelbar nebeneinander liegen. In der Weisung des Gemeinderates Z. betreffend Spielplatz beim Schulhaus S. vom 30. September 2015 wird in Art. 8 festgelegt, dass auf die Anwohner gebührend Rücksicht zu nehmen und unnötiger Lärm zu vermeiden ist. Die Benützung der Anlage ist von 22 Uhr bis 7 Uhr untersagt. Gemäss der Stellungnahme des Gemeinderates Z. vom 7. März 2016 wird die Weisung vom 30. September 2015 mit dem Zusatz, dass insbesondere an Sonn- und Feiertagen und abends ab 20 Uhr Lärm zu vermeiden ist, ergänzt.

4.a) Zu prüfen ist zunächst, ob der Spielplatz am geplanten Standort zonenkonform ist. Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG ist die Voraussetzung einer Baubewilligung u.a., dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Nach Art. 26 Abs. 1 BauG sind in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig. Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Entsorgungsanla-