Rechtsfälle im Bauwesen

Bauverwaltertagung

Freitag, 18. Oktober 2024
Schlagstrasse 87, Saal 2 AMFZ, Schwyz

Vorgestellte Rechtsfälle

- **RRB Nr. 743/2024 vom 24. September 2024 (komm. NP; Verfahren)**
- **VGE III 2024 3 vom 27. März 2024 (Eröffnung von Gesamtentscheid)**
- **Urteil Bger. 1C_506/2023 vom 23. April 2023 (Bewilligung von Mobilfunk)**
- **RRB Nr. 656 vom 10. September 2024 (Zuständigkeiten im Gewässerraum)**
- **RRB 927/2023 vom 12. Dezember 2023**

Rechtsfälle

- **RRB Nr. 743/2024 vom 24. September 2024 (komm. NP)**
  - Gemeinderat hat mit Beschluss vom 3. Juli 2024 die **Teilrevision der Nutzungsplanung** verabschiedet.
  - Geplant ist die **Umzonung** von KTN 741 (im Eigentum von x) und Umzonung von KTN 434 (im Eigentum von y) von der ZöBA in die Kernzone.
  - Die Publikation der TZP-Revision erfolgte am 12. Juli 2024 im Amtsblatt.
  - **Einsprache** von benachbartem Eigentümer (Antrag: Verzicht auf Umzonung).
  - Die Bestimmungen des **Justizgesetzes** gelten auch für das Verfahren vor den Verwaltungs- und Rekursbehörden.
  - Die Zustellung eines Beschlusses/Einspracheentscheides muss zwingend an die **Vertretung** einer Partei erfolgen. Das gilt auch im Baubewilligungsverfahren.
  - Wenn Fehler passiert ist: korrekte Eröffnung **wiederholen**.
  - GR hätte **Grundeigentümer** von KTN 741 und KTN 434 zwingend ins Einspracheverfahren **miteinbeziehen** müssen, da die Einsprecherin den Verzicht auf die Umzonung dieser Grundstücke verlangt hat.

RRB Nr. 743/2024 vom 24. September 2024

- Behörde muss einen Dritten, der durch eine Verfügung oder einen Entscheid voraussichtlich in seinen schützenswerten Interessen **betroffen** ist, von Amtes wegen als Nebenpartei in das **Verfahren einbeziehen** (§ 14 VRP).
- Gemeinde hätte den Eigentümern von KTN 741 und KTN 434 die **Einsprache** der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme **zustellen** müssen.
- Die Stellungnahme der Eigentümer **dient** auch dem GR bei ihrem Entscheid über die Einsprache.
- Weiter hätte der GR den Einspracheentscheid zwingend auch den Eigentümern von KTN 741 und KTN 434 **zustellen** müssen (Verfahrensintegration).
- Der Regierungsrat begrüsst es zwar, wenn Verfahren **zügig abgewickelt** und einem Entscheid zugeführt werden.
- Die **zwingenden Verfahrensvorschriften** müssen allerdings in jedem Fall **beachtet** werden.
- Fazit: GR darf nicht darauf hoffen, dass dann die Rechtsmittelinstanz im Beschwerdeverfahren das Versäumte nachholt bzw. zurechtbiegt.
    - Beschwerdegutheissung, Aufhebung GRB und Rückweisung an GR zur Durchführung des korrekten Verfahrens (unter Einbezug der Grundeigentümer).

Rechtsfälle

- **VGE III 2024 3 vom 27. März 2024**
  - Am 10. März 2020 reichte der Beschwerdeführer bei der Baubehörde ein Baugesuch für den Anbau einer Remise auf den in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücken ein.
  - Am 8. Februar 2023 hat das Bauamt dem Beschwerdeführer den Gesamtentscheid des ARE vom 6. Februar 2023 **bereits eröffnet**, obwohl **GR** zu diesem Zeitpunkt selber noch gar **nicht** über das Baugesuch **entschieden** hatte.
  - **Nie** kant. Gesamtentscheid eröffnen, ohne über Baugesuch kommunal entschieden zu haben.
  - Ist GR mit dem Inhalt eines Gesamtentscheids nicht einverstanden, kann er (wie die anderen Parteien auch) **Verwaltungsbeschwerde** beim RR erheben (Autonomiebeschwerde).
  - Im vorliegenden Fall erhob die Bauherrschaft sowohl Beschwerde gegen den Gesamtentscheid wie auch die kommunale Bewilligung (2-malige Beschwerdeerhebung).
    - RR vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren.
    - Materiell wird nicht weiter auf den Fall eingegangen, da insbesondere bundesrechtliche Vorgaben umstritten waren (Landwirtschaftszone: RPG und RPV; bäuerliches Bodenrecht; Zulässigkeit Beseitigungsrevers und Resolutivbedingungen).

Rechtsfälle

- **Bundesgerichtsentscheid zur Aufschaltung Korrekturfaktor bei adaptiven Mobilfunkantennen (1C_506/2023 vom 23. April 2023)**
  - Es geht um den Streit zwischen der Swisscom (Schweiz) AG und der politischen Gemeinde Wil sowie dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen.
  - Die Swisscom betreibt 3 **adaptive Mobilfunkantennen** in der Gemeinde Wil, die allerdings nachträglich mit einem Korrekturfaktor angepasst wurden.
  - Die Gemeinde verlangt daraufhin ein **ordentliches** Baubewilligungsverfahren, während die Swisscom dies ablehnt und eine angepasste Version des Standortdatenblatts einreicht (Baumeldung).
  - Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen bestätigte die Baubewilligungspflicht, woraufhin die Swisscom **Beschwerde beim Bundesgericht** einreicht.

Rechtsfälle

- **Bundesgerichtsentscheid zur Aufschaltung Korrekturfaktor bei adaptiven Mobilfunkantennen (1C_506/2023 vom 23. April 2023)**
  - Das Bundesgericht hat entschieden, dass ein **ordentliches Baubewilligungsverfahren** durchgeführt werden muss, um das **rechtliche Gehör** und den **Rechtsschutz** der betroffenen Personen/Anwohner zu gewährleisten (Durchführung eines Meldeverfahrens genügt insofern weder für Anwendung von Korrekturfaktor noch für Aufschaltung einer 5G-Anlage).
  - Außerdem stellt das Bundesgericht fest, dass die Anwendung des Korrekturfaktors zu **Leistungsspitzen** führen kann, die deutlich über der bisherigen maximalen Sendeleistung liegen, und dass diese Änderung ein **Interesse der Anwohnerschaft** und der **Öffentlichkeit** an einer **Kontrolle** mit sich bringt.
  - Daher wird die Beschwerde der Swisscom abgewiesen.

  - Es ist gut möglich, dass auch im Kt. SZ einige nachträgliche Baubewilligungsverfahren (inkl. Einsprachen/Beschwerden) auf uns zukommen werden.

Rechtsfälle

- **RRB Nr. 656 vom 10. September 2024**
  - Am im November 2022 erteilte der Bezirksrat dem Beschwerdegegner die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden ZFH und für den Neubau eines neuen ZFH.
  - Eine dagegen erhobene Beschwerde hat der Regierungsrat im August 2023 gutgeheissen und die Baubewilligung aufgehoben (Verletzung Bestandesgarantie im Gewässerraum) .
  - Am 28. November 2023: **neues Baugesuch** für den Ersatzneubau ZFH. Geringfügig vom See wegverschoben, aber nach wie vor ein Geschoss höher als bestehendes Gebäude.
  - Erneute Einsprache gegen Baugesuch
  - Bezirk erteilt **Baubewilligung** gestützt auf den Gesamtentscheid unter Abweisung Einsprache
  - **Verwaltungsbeschwerde** beim Regierungsrat.

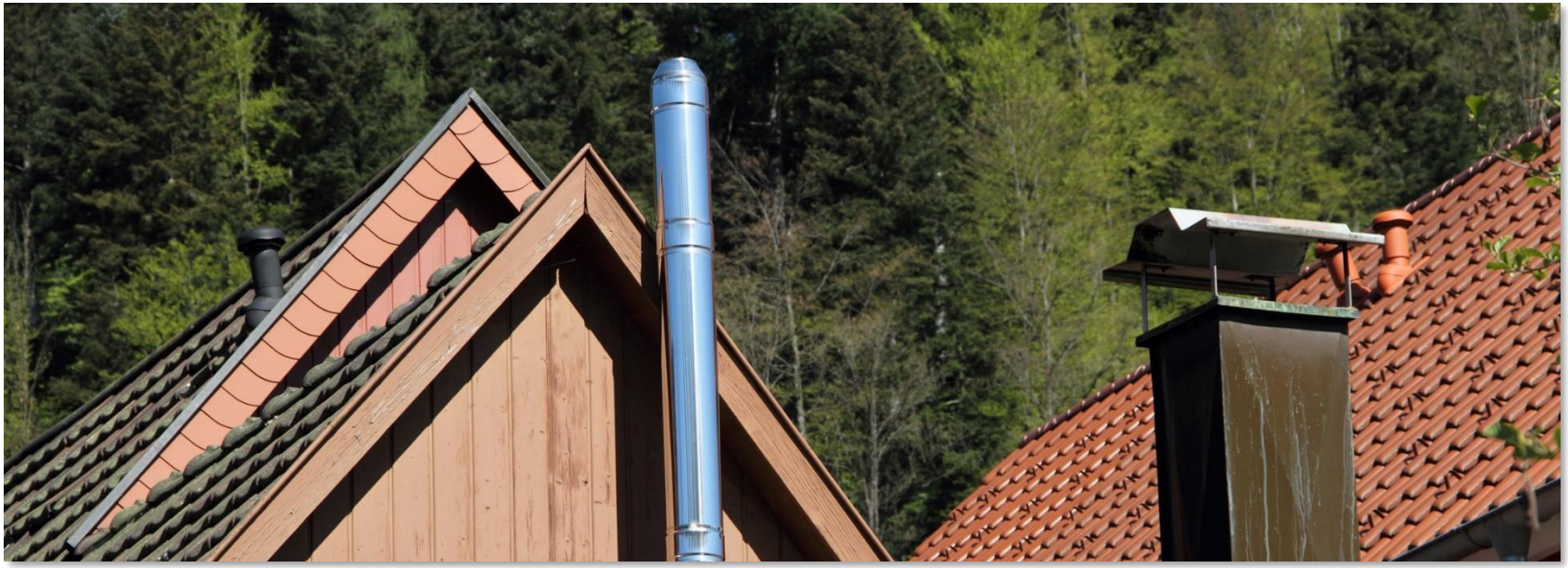
Rechtsfälle

- **RRB Nr. 656 vom 10. September 2024**
  - Der geplante **Ersatzbau** liegt vollständig **im bundesrechtlichen Gewässerraum** (20 m) sowie im kantonalen (15 m) und im kommunalen Gewässerabstand (20 m).
  - **Wiederaufbaurecht** innerhalb Bauzone und im Gewässerraum des Vierwaldstättersees
  - Bestandesgarantie schützt **Erweiterungen nicht** / Auch Verdichtung kein Argument
  - Noch **kein Gewässerraum** in NP ausgeschieden –› Übergangsbestimmungen GSchV
  - Zuständigkeit für Ausnahmebewilligung im Gewässerraum: **AFG**
  - AFG hat zwar einer **Ausnahmebewilligung** für die Unterschreitung des kantonalen Seeuferabstandes zugestimmt und ZFH im Gewässerraum als **zulässig** erachtet.
  - Es begründet dies aber **nicht näher** und führt dazu nur und – zu Unrecht – aus, dass Bezirk für die Beurteilung der Bestandesgarantie im Gewässerraum iBZ zuständig sei
  - **AFG** hätte beurteilen müssen, ob eine Baute im Gewässerraum unter dem Titel des **Bestandesschutzes** zulässig ist.

Rechtsfälle

- **RRB Nr. 656 vom 10. September 2024**
  - Beurteilung RR: Neubau ist im Vergleich zum bestehenden Gebäude **ganz leicht** vom Vierwaldstättersee **zurückversetzt**.
  - Dem steht aber eine **erhebliche Erweiterung** des Wohnhauses in **vertikaler** Hinsicht entgegen.
  - Das neue Zweifamilienhaus weist ein **Geschoss** mehr auf als das Bestehende.
  - Dies führt zu einer **Volumenerweiterung** von 26 %, welche nicht mit einer Verbesserung des bestehenden rechtswidrigen Zustandes kompensiert werden kann.
  - RR hat bereits im Vorgängerentscheid darauf hingewiesen, dass die drei bestehenden nordöstlichen Nebenbauten bzw. Anlagen **nicht unter die Bestandesgarantie** fallen.
  - Das Bauvorhaben ist im Gewässerraum **nicht zulässig**.
  - Beschwerde gutgeheissen, angefochtener Gesamtentscheid und angefochtene Baubewilligung erneut **aufgehoben**.

Kaminfall / Kamin-Empfehlungen (Mindesthöhen von Kaminen über Dach)



Kaminfall

Rechtliche Vorgaben

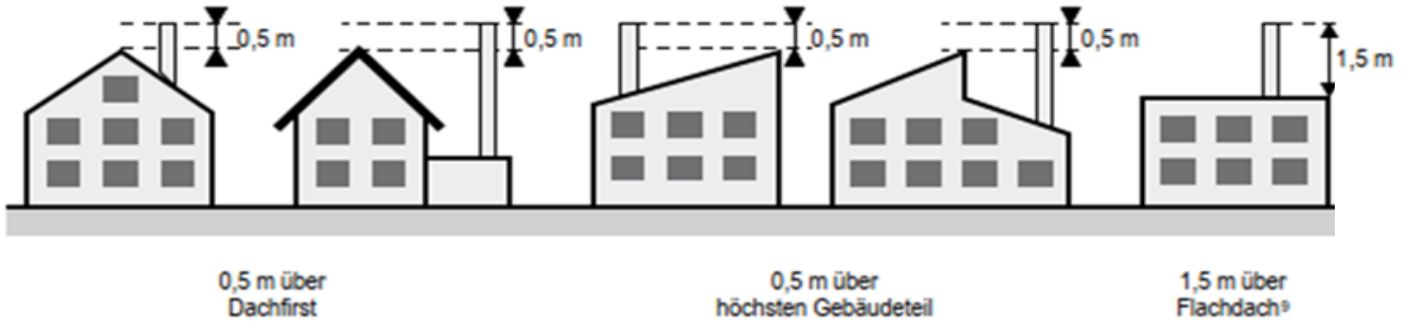
- **Emissionen** sind gemäss Art. 6 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) **so abzuleiten**, dass **keine übermässigen Immissionen** entstehen, und sie müssen **in der Regel durch Kamine über Dach** ausgestossen werden.

- Die **«Kamin-Empfehlung» des BAFU** (Mindesthöhe von Kaminen über Dach) präzisiert den Art. 6 der LRV, ist **behördenverbindlich** und gilt sowohl **für neue als auch für bestehende stationäre Anlagen (Sanierungspflicht innert 5 Jahren).**

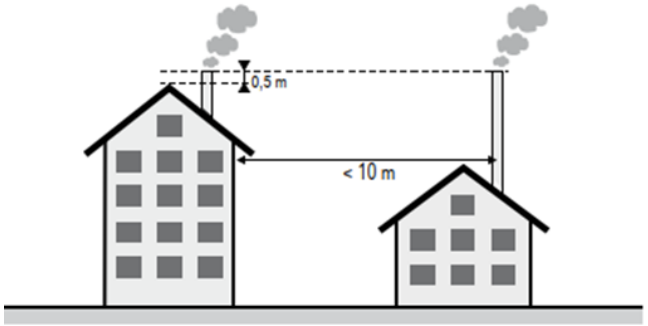
Aus der **«Kamin-Empfehlung»**

- Bei kleinen Holzfeuerungen bis 70 kW muss die Kaminmündung den **höchsten Gebäudeteil** (z.B. Dachfirst) **um mindestens 0.5 m**, Flachdächer um mindestens 1.5 m, begehbare Flachdächer um mindestens 2 m ab Dachfläche **überragen**.

Kaminfall



- Befindet sich die Kaminmündung einer kleinen Holzfeuerung **näher als 10 m** zu einem höheren Nachbargebäude, ist das **Nachbargebäude für die Mindesthöhe massgebend**.



Kamin-Empfehlung (Mindesthöhen von Kaminen über Dach)

Fall Sattel

Betrieb einer kleinen Holzfeuerung (**Cheminéeofen**), welche neu an eine bestehende Kaminanlage angeschlossen wurde, welche die Kamin-Empfehlung jedoch aufgrund der Nähe zum Nachbargebäude nicht erfüllt, **wurde untersagt.**





Kamin-Empfehlung (Mindesthöhen von Kaminen über Dach)

Fall Sattel

- Beschwerdegegner (Bauherr) wollte dies nicht akzeptieren, da die Anlage seit 2012 bestehend und gemäss ihm damals baurechtlich ordentlich bewilligt worden sei.

  => *Stimmt nicht,*
  *aber unerheblich, da die «Kamin-Empfehlung» für neue wie **auch für bestehende** stationäre Anlagen gilt (Sanierungspflicht innerhalb von 5 Jahren).*

- Massgebend ist diese Differenzierung allerdings, wenn es um die Sanierungsfrist geht. Anlagen, welche der LRV und der «Kamin-Empfehlung» nicht entsprechen, sind innerhalb einer angemessenen Frist zu sanieren oder stillzulegen. Kürzere Fristen als die ordentliche Sanierungsfrist von 5 Jahren werden u.a. festgelegt, wenn die verursachten Immissionen übermässig sind.
  Es ist erwiesen, dass kleine Holzfeuerungen eine erhebliche Menge Feinstaub ausstossen, welche die Gesundheit gefährden können (> «Kamin-Empfehlung»).

  => *Aufforderung (Verfügung) zum **Einreichen** eines **Baugesuchs zur Sanierung** der **Kaminanlage oder** die **Stilllegung innert 2 Monaten.***

Zusammenfassung der vorgestellten Fälle:

- Einsprache immer auch dem Bauherrn bzw. Grundeigentümer zustellen. Mit der Möglichkeit zur Stellungnahme (Wahrung der Verfahrensrechte; gleich lange Spiesse).
- Einspracheentscheid allen Parteien zustellen (bei Vertretungsverhältnis: dem Vertreter)
- Kant. Gesamtentscheid immer zusammen mit kommunaler Verfügung zustellen (§ 81 Abs. 2 PBG).
- Im Gewässerraum nach GSchG ist das AFG für die Beurteilung zuständig (für Ausnahmebewilligung und auch für die Bestandesgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchV).
- Bei Mobilfunkanlagen ist für Aufschaltung einer 5G-Anlage und für Anwendung Korrekturfaktor ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (nicht bloss Baumeldung).
- Gemeinde hat Kamin-Empfehlungen des BAFU zu vollziehen und im Einzelfall auch bei bestehenden Anlagen durchzusetzen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Stefan Beeler
Amt für Raumentwicklung
6431 Schwyz

Fragen und Diskussion

