



Fall-Nr.: B 2020/102
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.01.2021
Entscheiddatum: 10.12.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 10.12.2020

Baurecht, Nichteintreten auf nachträgliches Baugesuch, Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. c PBG. Der Gemeinderat hatte dem Beschwerdeführer die nachträgliche Bewilligung für eine eigenmächtig erstellte Mauer, mittels welcher anstelle des ursprünglich bewilligten Balkons ein zusätzlicher Unterstand geschaffen werden sollte, bereits in den vorangegangenen drei Verfahren verweigert und diesbezüglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Das vorliegende Nachtragsgesuch ist mit den vorangegangenen drei Gesuchen hinsichtlich des nicht bewilligten gedeckten Unterstands identisch. Bei dieser Sachlage war der angefochtene Entscheid und damit auch der diesbezügliche Nichteintretensentscheid der Gemeinde zu bestätigen (E. 5, Verwaltungsgericht, B 2020/102).

Entscheid vom 10. Dezember 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Roland Gfeller, LL.M., und Rechtsanwältin M.A.
HSG Flurina Brunett, Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Florastrasse 44, Postfach,
8032 Zürich,



St.Galler Gerichte

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli Brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

B.__ und C.__,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Michael Tresp, Dorfstrasse 16, 6341 Baar,

D.__ und E.__,

F.__ und G.__,

Beschwerdegegner 1-6,

sowie

Politische Gemeinde X.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.__ ist Eigentümer der Parzelle Nr. 000__, Grundbuch X.__. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.__ ist diese Parzelle, welche mit dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 001__ überbaut ist, der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser



St.Galler Gerichte

1 Vollgeschoss (WE1) zugewiesen. Am 25. Juni 2012 bewilligte der Gemeinderat X.__ ein Gesuch von A.__ vom 6. Februar 2012, revidiert am 14. Juni 2012, für einen Anbau (Hallenbad und Nebenräume) an das Wohnhaus Assek.-Nr. 001__ auf Parzelle Nr. 000__ unter Nebenbestimmungen, nachdem F.__ und G.__ (Eigentümer der Parzelle Nr. 002__) sowie D.__ und E.__ (Eigentümer der Parzelle Nr. 003__) ihre während der öffentlichen Auflage des Bauprojekts vom 24. Februar 2012 bis 8. März 2012 erhobene Einsprache zurückgezogen hatten (act. 8.1/13 f., act. 8.2/18/2-11, www.geoportal.ch).

B.

Am 15. August 2014, 1. September 2015 bzw. 5. September 2014 sowie anlässlich von Augenscheinen vom 19. September 2013 und 6. November 2014 stellte der damalige Gemeindepräsident resp. der Gemeinderat von X.__ fest, dass A.__ abweichend von der Baubewilligung vom 25. Juni 2012 unter anderem entlang der über das Grundstück Nr. 000__ führenden Hauszufahrt zum Grundstück Nr. 004__ eine Betonmauer erstellt und das Hallenbad grösser als bewilligt ausgeführt hatte, und forderte ihn zur Einreichung eines nachträglichen Korrekturgesuchs auf. Zudem verfügte der damalige Gemeindepräsident am 22. September 2015 die Einstellung der noch laufenden Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 000__. Mit Entscheiden vom 27. April 2015 und 23. November 2015 hiess der Gemeinderat X.__ die öffentlich-rechtlichen Einsprachen von B.__ und C.__ (Eigentümer der Parzelle Nr. 004__) bzw. der Eigentümer der Parzellen Nrn. 002__ und 003__ gegen die jeweiligen nachträglich aufgelegten Korrekturgesuche (öffentliche Auflage vom 2. bis 14. Oktober 2014 bzw. vom 9. bis 22. September 2015) gut, soweit er darauf eintrat, und verweigerte – soweit im vorliegenden Verfahren von Interesse – die beantragten nachträglichen Baubewilligungen für die Stützmauer/Absturzsicherung (Westseite) und (implizit) auch für die Änderung des Grundrisses des Hallenbadanbaus und dessen Vordach (Südostseite). Ebenso verweigerte er die Bewilligung für den projektierten zusätzlichen Unterstand und die damit einhergehende Erweiterung der Terrasse (Westseite). Gleichzeitig ordnete er den vollständigen Rückbau der Stützmauer und den Rückbau des Hallenbadanbaus mitsamt Vordach auf das ursprünglich bewilligte Mass innert 90 bzw. 150 Tagen nach Rechtskraft des Entscheides an (act. 8.2/18/11 f., 14, 17, 19-29, 33-43). Den gegen den Entscheid des Gemeinderates X.__ vom 23. November 2015 von A.__ am 22. Dezember 2015 erhobenen Rekurs (Verfahrensnummer 00-005__) schrieb das Baudepartement nach Durchführung eines Augenscheins am 18. April 2016 zufolge Rückzugs am 21. Dezember 2016 ab (act. 8.1/1, 13 f., 23 f.).

C.

Mit Entscheid vom 17. Oktober 2016 hiess der Gemeinderat X.__ die gegen ein drittes Korrekturgesuch von A.__ vom 19. Juli 2016 von den Eigentümern der Parzellen



St.Galler Gerichte

Nrn. 004__ und 003__ erhobenen öffentlich-rechtlichen Einsprachen teilweise gut und verweigerte, soweit hier von Interesse, die nachträgliche Bewilligung zum einen für das Vordach am Hallenbadanbau und zum andern für die Stützen auf der Nordwestseite (Verbindung zwischen Stützmauer und Balkon) sowie die angebehrte Bewilligung für eine Glasbrüstung anstelle der Stützmauer. Überdies ordnete er den Rückbau des Vordaches sowie des Hallenbadanbaus auf das bewilligte Mass und den Rückbau der Stützmauer auf eine Höhe von maximal 0.20 m innert 180 Tagen ab Rechtskraft des Entscheides an. Ferner verpflichtete er A.__ auflagenweise dazu, auf der Stützmauer einen normgerechten Staketenzaun mit einer Höhe von 0.80 m zu erstellen (act. 8.2/18/62-68, 71).

D.

Mit Entscheid vom 16. Juli 2018 trat der Gemeinderat X.__ auf ein viertes Korrekturgesuch von A.__ vom 17. Juli 2017/15. September 2017, soweit hier von Interesse, nicht mehr ein und schrieb gleichzeitig die dagegen von den Eigentümern der Parzellen Nrn. 004__, 002__ und 003__ erhobenen Einsprachen zufolge Gegenstandslosigkeit ab (act. 8.2/18/74-93). Nachdem A.__ dagegen am 19. September 2018 Rekurs beim Baudepartement erhoben hatte (Verfahrensnummer 00-006__), widerrief der Gemeinderat X.__ am 13. Mai 2019 seinen Entscheid vom 16. Juli 2018. Gleichzeitig hiess er die öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 004__, 002__ und 003__, soweit hier von Interesse, teilweise gut, soweit er sie nicht zufolge Gegenstandslosigkeit abschrieb, und trat auf die Projektänderung betreffend "Anbau Garage" nicht ein; dem geplanten Parkplatz mit Überdachung auf der Südostseite verweigerte er die Baubewilligung. Nach Angaben des Beschwerdeführers schrieb das Baudepartement in der Folge das Rekursverfahren Nr. 00-006__ zufolge Gegenstandslosigkeit ab (act. 5, S. 4 f. Ziff. III/11 und 14, act. 8.2/18a/101-107). Gegen den neuen Entscheid des Gemeinderates X.__ vom 13. Mai 2019 rekurrierte A.__ am 29. Juli 2019 an das Baudepartement (Verfahrensnummer 00-007__). Am 1. September 2019, 13. November 2019 und 29. April 2020 reichte er zudem revidierte Baupläne ein. Am 30. März 2020 verfasste das Tiefbauamt einen Amtsbericht (act. 8.2/1, 5, 9, 11, 23, 25). Mit Entscheid vom 12. Mai 2020 wies das Departement den Rekurs ab (act. 2).

E.

Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 12. Mai 2020 erhob A.__ (Beschwerdeführer) durch seine Rechtsvertreter am 26. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1). Am 29. Juni 2020 ergänzte er seine Beschwerde mit einer Begründung und dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben und die Bewilligung für den Anbau



St.Galler Gerichte

Garage und die Stützmauer zu erteilen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (act. 5). Mit Vernehmlassung vom 7. August 2020 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 7). Am 7. September 2020 (act. 10) nahmen B.__ und C.__ (Beschwerdegegner 1 und 2) durch ihren Rechtsvertreter Stellung und beantragten, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer, abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (Ziff. 1 und 3). Es sei baupolizeilich der rechtskräftig verfügte Rückbau der rechtswidrig erstellten westseitigen Betonmauer zu vollstrecken (Ziff. 2). Ebenfalls am 7. September 2020 liess sich die Politische Gemeinde X.__ vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde (act. 11). D.__ und E.__ sowie F.__ und G.__ (Beschwerdegegner 3 bis 6) verzichteten stillschweigend auf das Stellen eigener Anträge. Mit Eingabe vom 15. September 2020 behielt der Beschwerdeführer das letzte Wort (act. 13).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 26. Mai 2020 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 29. Juni 2020 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich – vorbehaltlich der Ausführungen in Erwägung 4.2 nachstehend – einzutreten.

Das Verwaltungsgericht hat keine aufsichtsrechtliche Funktion über die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte. Es kann daher keine Rügen oder Verhaltensanweisungen an diese erteilen (siehe dazu Art. 156 ff. des Gemeindegesetzes; sGS 151.2, GG, und Art. 158 des Planungs- und Baugesetzes; sGS 731.1, PBG). Auch ist die Anschlussbeschwerde nicht zulässig (vgl. VerwGE B 2016/40 vom 22. November 2017 E. 7 mit Hinweisen). Antrag Ziffer 2 der Beschwerdegegner 1 und 2 ist daher nicht zu hören (vgl. dazu auch act. 10, S. 5 Ziff. III/C/11). Die Beschwerdegegner 3 bis 6 haben weder im vorinstanzlichen Rekursverfahren noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren eigene Anträge gestellt. Mangels entsprechender Kritik und



Vorhalte der übrigen Verfahrensbeteiligten kann offengelassen werden, ob sie bei dieser Sachlage zu Recht am Beschwerdeverfahren beteiligt wurden (vgl. dazu VerwGE B 2013/49 vom 8. Juli 2014 E. 2 und VerwGE B 2020/58; B 2020/72 vom 22. Oktober 2020 E. 2 je mit Hinweisen).

2.

Der Beschwerdeführer stellt die Beweisanträge (act. 5, S. 2-4, 9-14, 16 f. Ziff. II/7, IV/B/24-28, IV/C/34 f.), es sei ein Augenschein durchzuführen und es seien die Baugesuchsunterlagen für den überdachten Autoabstellplatz an der M.__-strasse 008__ bzw. 009__ zu edieren. Auf die beantragten Beweisvorkehren kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Die entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den dem Gericht vorliegenden Verfahrensakten und dem Geoportal (www.geoportal.ch). Letzterem haftet ein offizieller Anstrich an und es ist im Internet für jedermann leicht zugänglich (vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen etwa BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61). Es ist daher nicht ersichtlich, was die beantragten Beweisvorkehren an zusätzlichem Erkenntnisgewinn bringen würden (vgl. dazu BGer 1C_13/2018 vom 13. März 2019 E. 3 mit Hinweisen sowie B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 ff. zu Art. 12-13 VRP). Folglich kann der Vorinstanz – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. act. 5, S. 5-7 Ziff. IV/A/16-20) – auch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft; SR 101, BV, Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; SR 131.225, sGS 111.1, KV, und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten; SR 0.101, EMRK) vorgeworfen werden, wenn sie im Rekursverfahren in antizipierter Beweiswürdigung auf die beantragte Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat. Dies umso mehr, als sie bereits im vorangegangenen Rekursverfahren Nr. 00-005__ am 18. April 2016 einen Augenschein durchgeführt hatte (act. 8.1/13 f.).

3.

Die Parteien sind sich darin einig, dass auf das strittige Bauvorhaben – auch wenn der erstinstanzliche Entscheid am 13. Mai 2019 erging (Beilage zu act. 8.2) – das am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049) in Kraft getretene PBG nicht direkt anwendbar ist und, mit Ausnahme der unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des PBG, noch das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen ist (vgl. dazu Art. 173 PBG und E. 3.1 des



angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 5). Wie es sich damit letztlich verhält (vgl. dazu VerwGE B 2019/140 vom 22. April 2020 E. 2 mit Hinweisen und J. Frei, in: Bereuter/derselbe/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 11 ff. zu Art. 173 PBG sowie N 10 ff. zu Art. 175 PBG), braucht deshalb nicht weiter vertieft zu werden.

4.

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt (act. 5, S. 7-14 Ziff. IV/B, act. 13 Ziff. II/A), der geplante überdachte Autoabstellplatz auf der Südostseite sei bewilligungsfähig. Im Übrigen habe er aufgrund der ständigen Praxis der Beschwerdebeteiligten Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht.

4.1.

Ausser Frage steht, dass das Baugrundstück Nr. 000__ über die M.__-strasse (Gemeindestrasse erster Klasse, Parzelle Nr. 010__) und die K.__-strasse (Gemeindestrasse dritter Klasse, Parzellen Nrn. 000__-003__) erschlossen ist (vgl. dazu Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG, sowie Art. 66 lit. a und Art. 67 lit. a PBG sowie VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 E. 9.1 mit Hinweisen, bestätigt mit BGer 1C_219/2018 vom 9. November 2018). Zu untersuchen ist, ob der projektierte überdeckte Abstellplatz auf der Südostseite der Parzelle Nr. 000__ baureglementarisch und die daraus resultierende zusätzliche Hauszufahrt strassenrechtlich bewilligt werden kann. Nach Art. 23 Abs. 1 Ingress und lit. b des Baureglements der Politischen Gemeinde X.__ (BauR, in Verbindung mit Art. 104 Ingress und lit. a des Strassengesetzes; sGS 732.1, StrG) haben Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen einen Mindestabstand von 5.0 m einzuhalten. Für Anbauten und Nebenbauten im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauR gilt ein reduzierter Strassenabstand von 3.0 m (Art. 23 Abs. 2 Satz 1 BauR). Vorbauten wiederum dürfen maximal 1.50 m in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen (Art. 27 Satz 2 BauR). Für überdeckte Autoabstellplätze ist nach Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BauR ein Strassenabstand von 1.0 m einzuhalten, wenn sie bergseitig sind (lit. g); das Flachdach mit Erde aufgefüllt und begrünt ist (lit. h); und sie sich gut in das gewachsene Terrain einfügen (lit. i). Nach Art. 63 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 StrG wird eine Bewilligung für Bau oder Änderung von Zufahrten erteilt, wenn weder die Strasse beeinträchtigt noch der Verkehr gefährdet wird (vgl. dazu VerwGE B 2012/216 vom 22. Mai 2013 E. 2.4).

4.2.

Vorab ist klarzustellen, dass inhaltlich einzig das Baugesuch vom 17. Juli 2017/15. September 2017 und die dort vorgesehenen baulichen Vorkehren



St.Galler Gerichte

Verfahrensgegenstand bildet. Die vom Beschwerdeführer am 1. September 2019, 4. November 2019 und 29. April 2020 nachgereichten Pläne, welche, soweit ersichtlich, bis dato ohnehin (noch) keinem Baubewilligungsverfahren unterzogen wurden, sind bereits daher im vorliegenden Verfahren ohne Belang.

Gemäss Grundrissplan vom 13. September 2017 (Beilage zu act. 8.2/18/93, nachfolgend: Grundrissplan) hält der überdachte Abstellplatz gegenüber der M.__-strasse einen Strassenabstand von über 5.0 m und gegenüber der K.__-strasse einen solchen von 1.0 m ein. Entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers (act. 5, S. 8 f. Ziff. IV/B/24) müssen die erhöhten Anforderungen von Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BauR somit lediglich gegenüber der K.__-strasse eingehalten werden. Deshalb tut nichts zur Sache, ob der fragliche überdeckte Abstellplatz gegenüber der M.__-strasse bergseitig ist. Wie sich dem Geoportal (Rubrik "Höhenkurven Kt", www.geoportal.ch) zusammen mit dem Grundrissplan sowie den Fotos vom Rekursaugenschein vom 18. April 2016 (act. 8.1/14) sowie den Fotos zum Augenschein der Beschwerdebetteiligten vom 15. Oktober 2015 (act. 8.2/18/42) unschwer entnehmen lässt, befindet sich der projektierte überdeckte Abstellplatz nicht im Sinne von Art. 23 Abs. 2 Satz 2 lit. g BauR bergseitig der K.__-strasse. Vielmehr steigt das Terrain vom Baugrund (Parzelle Nr. 000__) aus in (süd-)östlicher Richtung, d.h. in Richtung der Grundstücke Nr. 011__ f. und damit auch der K.__-strasse an. Daran ändert nichts, dass die Zufahrt vom geplanten überdeckten Abstellplatz aus auf die K.__-strasse gemäss dem Beschwerdeführer – selbstredend – ebenerdig sein soll und vor der Erweiterung des Einfamilienhauses Assek.-Nr. 012__ auf Parzelle Nr. 000__ auf der Südostseite im Bereich des zwischenzeitlich erstellten Hallenbadanbaus ein – nicht überdeckter – Aussenplatz bestanden hatte (vgl. dazu act. 5, S. 9, erstes Foto). Ebenso wenig lässt sich die vorliegend zu beurteilende Situation mit den Garagen (Assek.-Nrn. 013__ f.) auf den Parzellen Nrn. 003__ und 014__ vergleichen, deren Zufahrten – im Gegensatz zum vorliegenden Fall, wie hiernach aufgezeigt wird – sowohl in die M.__-strasse als auch in die K.__-strasse führen (vgl. Geoportal, Rubrik "Orthofoto", www.geoportal.ch). Bereits aus diesem Grund sind die Voraussetzungen für eine Abstandsprivilegierung nach Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BauR nicht erfüllt, weshalb der projektierte überdeckte Abstellplatz zumindest den reduzierten Strassenabstand von 3.0 m gemäss Art. 23 Abs. 2 Satz 1 BauR einhalten muss. Wie bereits ausgeführt, weist der fragliche Abstellplatz indes lediglich einen Abstand von 1.0 m gegenüber der K.__-strasse auf. Dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 Abs. 2 lit. a StrG erfüllt wären (vgl. dazu M. E. Looser, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 21 zu Art. 108 PBG), ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer denn auch nicht



substantiiert dargelegt. Vor diesem Hintergrund hat die Vorinstanz in Erwägung 4.2 und 4.4 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7-9) den diesbezüglichen Bauabschlag der Beschwerdebeteiligten vom 13. Mai 2019 zu Recht bestätigt. Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, wie es sich mit den übrigen Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 2 Satz 2 BauR verhält. Ebenso kann offenbleiben, ob das Baugesuch vom 17. Juli 2017/15. September 2017 von der Beschwerdebeteiligten unter Ansetzung einer Frist zur Ergänzung bezüglich der Einhaltung der Sichtweiten an den Beschwerdeführer hätte zurückgewiesen werden müssen (vgl. dazu act. 2, S. 7 f. E. 4.2 und Art. 137 PBG und Art. 21 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; sGS 731.11, PBV). Ferner braucht nicht abschliessend erörtert zu werden, ob die Bewilligung laut dem Amtsbericht des kantonalen Tiefbauamtes vom 30. März 2020 (Beilage zu act. 8.2/23) auch gestützt auf Art. 63 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 StrG wegen ungenügender Verkehrssicherheit der Hauszufahrt vom geplanten überdeckten Abstellplatz in die K.__-strasse (fehlende Wendemöglichkeit, Nichteinhaltung der erforderlichen Sichtweiten und geometrischer Vorgaben) verweigert werden müsste (vgl. dazu VerwGE B 2018/240 vom 1. Juli 2019 E. 4.2 mit Hinweisen), obgleich die K.__-strasse, über welche insgesamt vier Einfamilienhäuser erschlossen werden (www.geoportal.ch), gemäss Angaben der Vorinstanz (act. 2, S. 7 f. E. 4.2) eher wenig befahren ist (siehe dazu VerwGE B 2010/211 vom 12. April 2011 E. 2.2.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2008/107 vom 19. Februar 2009 E. 3.4). Lediglich der Vollständigkeit halber ist dazu festzuhalten, dass der Vorinstanz in diesem Zusammenhang keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen werden kann (vgl. dazu act. 13, S. 3 Ziff. II/A/3, Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 12 VRP und VerwGE B 2018/248 vom 14. März 2019 E. 3.1 mit Hinweisen): Nach dem massgeblichen Grundrissplan sowie den Fassaden- sowie Umgebungsplänen je vom 13. September 2017 (Beilagen zu act. 8.2/18/93, vgl. dazu auch den nicht verfahrensgegenständlichen Grundrissplan vom 23. August 2019, Beilage 2 zu act. 8.2/5) soll die Zufahrt vom strittigen Autounterstand in die K.__-strasse einmünden (vgl. demgegenüber nicht verfahrensgegenständlichen Grundrissplänen je vom 23. September 2019 [Beilage zu act. 8.2/9 und act. 25/1], wonach die Zufahrt zum überdeckten Abstellplatz über die M.__-strasse erfolgen soll).

4.3.

Soweit der Beschwerdeführer unter Berufung auf im Internet verfügbare Fotoaufnahmen von Google International LLC, Wilmington (Delaware), USA, und Google Switzerland GmbH, Zürich (Dienst "Street View" von Google Maps, vgl. act. 5, S. 10-13, act. 8.2/25, S. 3 f., www.zefix.ch), einen Anspruch geltend macht, rechtsgleich im Unrecht behandelt zu werden, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten



ableiten. Allein gestützt auf diese Aufnahmen ist nicht erkennbar und wird vom Beschwerdeführer ansonsten auch nicht rechtsgenügend weiter dargetan, inwiefern die Beschwerdebeteiligte in Bezug auf das Kriterium "bergseitig" nach Art. 23 Abs. 2 Satz 2 lit. g BauR eine ständige gesetzwidrige Praxis pflegt und überdies auch noch zu erkennen gegeben hätte, dass sie auch in Zukunft nicht von einer solchen (rechtswidrigen) Praxis abzuweichen gedenkt (vgl. dazu BGer 1C_186/2020 vom 17. August 2020 E. 4.2, VerwGE B 2013/49 vom 8. Juli 2014 E. 5.1, bestätigt mit BGer 1C_444/2014 vom 27. Januar 2015 E. 4.2 f., sowie VerwGE B 2019/102 vom 20. Februar 2020 E. 8 je mit Hinweisen). Dies um so mehr, als bei unrechtmässigen Bewilligungspraxen regelmässig erwartet werden darf, dass eine betroffene Gemeinde ihre diesbezügliche Praxis aufgrund des Ausgangs eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens aufgibt, widrigenfalls die Aufsichtsinstanz einschreiten müsste (vgl. GVP 2001 Nr. 1). Auch in dieser Hinsicht lässt sich daher die von der Vorinstanz bestätigte Ablehnung der nachgesuchten Baubewilligung nicht beanstanden.

5.

Der Beschwerdeführer macht ferner geltend (act. 5, S. 15- Ziff. IV/C, act. 13 Ziff. II/B), über die im Baugesuch vom 17. Juli 2017/15. September 2017 vorgesehene Ausgestaltung der Stützmauer sei gar noch keine Entscheidung ergangen. Die Beschwerdebeteiligte sei daher darauf zu Unrecht nicht eingetreten. Die projektierte 1.00 m hohe Stützmauer sei gleichermassen bewilligungsfähig wie die mit Entscheidung der Beschwerdebeteiligten vom 17. Oktober 2016 im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnete Erstellung einer 0.20 m hohen Sockelmauer mit einem 0.80 m hohen Staketengeländer. Es könne damit auch kein gedeckter Unterstand geschaffen werden, weil die Mauer nicht mit der Terrasse verbunden sei.

5.1.

Der direkt anwendbare Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. c PBG ermöglicht es einer Bauherrschaft, welche Bauten und Anlagen ohne Bewilligung (urteilsähnliche Verfügung) errichtet hat, vor der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Dauerverfügung) ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein solch nachträgliches Baugesuch kommt allerdings nur dann in Frage, wenn das neue Projekt ernsthafte Aussichten auf eine Bewilligung hätte. Demgegenüber vermögen bloss auf Zeitgewinn ausgerichtete materiell aussichtslose Eingaben einer Vollstreckung von Wiederherstellungsmassnahmen nicht entgegenzustehen (vgl. BGer 1A.234/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.1 mit Hinweisen). Ausgeschlossen ist ein nachträgliches Baugesuch also dann, wenn über das Bauvorhaben bzw. die massgebende Frage bereits rechtskräftig entschieden worden ist. Dieser Ausschluss setzt aber Identität des



entschiedenen Punktes mit dem nachträglichen Begehren voraus, wobei rechtlich unmassgebliche Abweichungen nicht in Betracht fallen. Keine Identität besteht und ein nachträgliches Baugesuch ist zuzulassen, wenn das neue Projekt Änderungen aufweist, mit welchem die im vorangegangenen Verfahren festgestellte Baurechtswidrigkeit behoben werden soll. Ebenso, wenn der Gesuchsteller sich auf einen bisher nicht geltend gemachten Ausnahmegrund beruft; oder wenn sich die massgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid geändert haben. Im letzten Fall läuft das nachträgliche Baugesuch im Grunde genommen darauf hinaus, gestützt auf Art. 29 BV und Art. 27 VRP eine Wiedererwägung einer in formelle Rechtskraft erwachsenen Bewilligungsverweigerung (hier: mitsamt Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) zu erwirken (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 2020, N 8 und 15 zu Art. 46 BauG BE, BGer 1C_185/2019 vom 12. November 2019 E. 4.1; BGer 1C_151/2015 vom 1. Juli 2015 E. 3.2 je mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 120 Ib 42 E. 2b, BGer 1C_8/2009 vom 20. Mai 2019 E. 5.2, GVP 1996 Nr. 104, C. Kägi, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 14 zu Art. 159 PBG, Wiederkehr/Plüss, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, N 3304 und 3306, Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 28 N 76 ff. und § 31 N 36 ff., Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl. 2014, N 1687a, Kölz/häner/bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, N 1192 f., A. Baumann, in: derselbe/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 125 zu § 60 BauG AG, B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1208, M. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 111 ff., C. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 271, siehe auch zum Vorliegen einer res iudicata VerwGE B 2019/195 vom 18. Januar 2020 E. 1 mit Hinweis auf BGE 144 I 11 E. 4.2 mit Hinweisen; und zum Anspruch auf Wiedererwägung T. Tschumi, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 10 ff. zu Art. 27 VRP, Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, N 2649 ff.).

5.2.

Im vorliegenden Fall stellten der Gemeindepräsident der Beschwerdebeteiligten am 15. August 2014 bzw. der Rat der Beschwerdebeteiligten am 5. September 2014 (act. 8.2/18/14 und 17) fest, dass der Beschwerdeführer auf seinem Grundstück Nr. 000__ innerhalb des Grenzabstandsbereichs entlang der Zufahrt zur Parzelle Nr. 004__ ohne Bewilligung eine Mauer erstellt hatte (vgl. dazu auch Fotos des



Beschwerdeführers vom "Herbst 2014", act. 8.2/18/28, und Fotos des Augenscheins der Beschwerdebeteiligten vom 15. Oktober 2015, act. 8.2/18/42), welche einerseits als Stützmauer diene und andererseits die Terrasse abstützen solle. Dadurch solle anstelle des ursprünglich bewilligten Balkons ein zusätzlicher Unterstand geschaffen werden. Daher forderte der Rat der Beschwerdebeteiligten den Beschwerdeführer auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. In der Folge verweigerte der Rat dem Beschwerdeführer diesbezüglich am 27. April 2015, 23. November 2015 und 17. Oktober 2016 formell rechtskräftig die nachträgliche Baubewilligung und ordnete die Schleifung resp. den teilweisen Rückbau der fraglichen ohne Bewilligung erstellten Mauer (auf eine Höhe von 0.20 m plus Erstellung eines 0.80 m hohen Lattenzauns darauf) an (act. 8.2/18/29, 43 und 71). Zur Begründung führte er in allen drei angeführten Entscheiden (S. 3 f. Ziff. 2d-3a, S. 5 Ziff. 3d bzw. S. 6 Ziff. 3/2b) aus, durch die teilweise bereits ausgeführte Projektänderung (Stützmauer plus Erweiterung Terrasse) werde letztlich ein gedeckter Unterstand geschaffen, welcher lediglich einen Grenzabstand zwischen 1.11 m bis 3.43 m zur Parzelle Nr. 004__ aufweise. Der Unterstand halte mithin den in der WE1 minimal zulässigen Grenzabstand von 5.0 m (recte: 4.0 m, vgl. Art. 9 BauR) offenkundig nicht ein.

Aus den massgeblichen Grundriss- (Unter- und Erdgeschoss) und Fassadenplänen vom 13. September 2017, 18. Juli 2016, 24. August 2015 bzw. 12. September 2014 (Beilagen zu act. 8.2/18/29, 43, 71, 93) ergibt sich unmissverständlich, dass die vier Nachtragsgesuche hinsichtlich des von der Beschwerdebeteiligten nicht bewilligten gedeckten Unterstands im Ergebnis identisch sind. Zwar ist gemäss den Grundrissplänen Unter- und Erdgeschoss je vom 13. September 2017, welche dem vorliegend strittigen Baugesuch zugrunde liegen, im Vergleich zu den Grundrissplänen Unter- und Erdgeschoss je vom 12. September 2014 einerseits sowie zu den Grundrissplänen Erdgeschoss vom 18. Juli 2016 und 24. August 2015 andererseits zwischen dem bewilligten, gedeckten Besucherparkplatz und dem nicht bewilligten gedeckten Unterstand anstelle der bewilligten Stützen neu die Erstellung einer durchgehenden Mauer vorgesehen. Auch soll entlang der Hauszufahrt zum Grundstück Nr. 004__ – anstelle der ohne Bewilligung erstellten Mauer – eine 0.20 m hohe Betonbrüstung mit einem 0.80 m hohem Staketengeländer errichtet werden. Indessen geht aus diesen Bauplänen – entgegen anderslautender Darstellung des Beschwerdeführers – klar hervor, dass die ohne Bewilligung erstellte Mauer gemäss allen Projektänderungsvarianten zumindest im nordwestlichen Bereich mit der erweiterten Terrasse baulich verbunden werden soll. Damit bildet diese Mauer so oder anders jeweils Bestandteil des nicht bewilligten gedeckten Unterstands. Folglich tut nichts zur Sache, ob entlang der Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 004__ aus der fraglichen



Mauer drei Öffnungen herausgeschnitten werden (2. Projektänderung) oder sie in diesem Bereich durch eine Glasbrüstung (3. Projektänderung) oder eine 0.20 m hohe Betonbrüstung mit 0.80 m hohem Staketengeländer (4. Projektänderung) ersetzt wird. Ebenso ändert auch nichts, dass die Beschwerdebeteiligte mit Entscheid vom 17. Oktober 2016 nicht mehr die vollständige Schleifung der Mauer, sondern lediglich den Rückbau der Mauer entlang der Hauszufahrt auf eine Höhe von 0.20 m und darauf die Erstellung eines 0.80 m hohen Lattenzauns anordnete. Der Verzicht auf einen vollständigen Rückbau der Mauer im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet nicht, dass die Mauer in diesem Umfang – oder etwa gar der fragliche strittige Unterstand mitsamt der Terrassenerweiterung – nachträglich bewilligt worden wäre. Wie die Vorinstanz in Erwägung 5.3 und 6 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 14) sowie in ihrer Vernehmlassung vom 7. August 2020 (act. 7 Ziff. II/3 f.) unter diesen Umständen zutreffend ausgeführt hat, hat die Beschwerdebeteiligte – unabhängig von der Ausgestaltung des Abschlusses entlang der Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 004__ – bereits vor der Einreichung des Baugesuchs vom 17. Juli 2017/15. September 2017 mehrfach formell rechtskräftig entschieden, dass der gedeckte Unterstand so oder anders nicht bewilligungsfähig ist. Auch das jüngste Nachtragsgesuch vom 17. Juli 2017/15. September 2017 weist im Übrigen keine Änderungen auf, mit welchem die in den vorangegangenen Verfahren festgestellte Baurechtswidrigkeit behoben werden könnte. Demzufolge hat die Vorinstanz den Nichteintretensentscheid der Beschwerdebeteiligten vom 13. Mai 2019 betreffend "Anbau Garage" zu Recht bestätigt, zumal der Beschwerdeführer keine Gründe vorbringt, welche ein Rückkommen auf die früheren Bewilligungsverweigerungen rechtfertigen würden. Bei diesem Ergebnis braucht nicht geprüft zu werden, ob das Verhalten des Beschwerdeführers allenfalls als widersprüchlich einzustufen ist und auch deshalb keinen Rechtsschutz findet. Im Übrigen wehrt sich der Beschwerdeführer nicht gegen die mit Entscheid vom 13. Mai 2019 angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen (act. 8.2/18a/107 Ziff. 4.2 und 4.4), weshalb es damit sein Bewenden hat.

6.

[...]

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.



2.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'500 bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegner 1 und 2 für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit insgesamt CHF 3'120 (inklusive Barauslagen) zuzüglich CHF 240.25 Mehrwertsteuer.