



Fall-Nr.:	B 2022/88
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	10.11.2022
Entscheiddatum:	30.09.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 30.09.2022

Baurecht. Neubau MFH mit Tiefgarage im Perimeter eines Überbauungsplans. Streitig war zum einen der vom kommunalen Baureglement (BauR) verlangte, beim Einmündungsbereich der Zufahrt zu den Baugrundstücken jedoch nicht vorhandene 4 m-Einlenkerradius. Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass es - vorab bedingt durch die Festlegungen im Überbauungsplan und die Baulinie für Anlagen zum Schutz des Gewässerraums des C.-Bachs - am Einlenkerradius gegen Osten für die Zufahrt zu den geplanten Bauten auf den Baugrundstücken fehle und somit die Nutzungsplanung diesbezüglich von der Vorschrift von Art. 31 Abs. 1 Satz 2 BauR abweiche. Aufgrund der Schleppkurvennachweise und der entsprechenden Bestätigung des Tiefbauamtes sei andererseits als belegt zu erachten, dass die erwähnte Zufahrt trotz des erwähnten Umstandes uneingeschränkt funktionsfähig sei. Einlenkerradien bzw. Ausrundungen im Sinn des BauR hätten in erster Linie zum Zweck, die gefahrlose Funktionsfähigkeit der Zu- und Wegfahrt zu gewährleisten. Der Umstand, dass letzteres vorliegend zu bejahen sei, rechtfertige diesbezüglich die teilweise Abweichung der Nutzungspläne von der baureglementarischen Vorschrift. Die wortlautgemässe Durchsetzung der Vorschrift wäre insofern unzweckmässig und unbillig, als ein Verstoss gegen Sinn und Zweck der Norm nicht vorliege, keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt würden und die Nachbarn nicht unzumutbar benachteiligt würden (vgl. Art. 108 Abs. 1 und 2 PBG). Die streitige Zufahrt sei im Wesentlichen bereits mit dem Baulinienplan für den Schutz des Gewässerraums und dem Überbauungsplan festgelegt worden. Entsprechende Rügen wären somit bereits im Überbauungsplanverfahren vorzubringen gewesen. Die mit Gebäudeabständen von 11.43 m bzw. 13.23 m geplanten MFH würden den baureglementarischen Abstand von 13.5 m (Art. 9 BauR) nicht einhalten. Dies stehe zwar im Widerspruch zu den Feststellungen im Planungsbericht (Ziffer 3.3.1) betreffend die Weitergeltung der baureglementarischen Regeln. Gemäss Art. 1 Abs. 2 besV habe der Planungsbericht indes lediglich



erläuternden Charakter, soweit ihm die besV - wie vorliegend mit Bezug auf die Weitergeltung der baureglementarischen Bestimmungen - keine wegleitende Wirkung zuschreibe. Demgegenüber seien die Festlegungen im rechtskräftigen Überbauungsplan für die Bebauung des Plangebiets verbindlich: Die Baubereiche und ihre Positionierung auf den Baugrundstücken seien im Überbauungsplan mit detaillierten Massen - unter anderem mit Abständen zwischen den Baubereichen von 9 m und 13 m - klar und eindeutig festgelegt, so dass die Vorinstanz sie in ihrer Wirkung zu Recht Markierungslinien gleichgestellt habe. Die Gebäudeabstände von 11.43 m bzw. 13.23 m zwischen den geplanten MFH würden die Baubereichsabstände von 9 m und 13 m überschreiten und dementsprechend die verbindlichen Abstandsregelungen des Überbauungsplans einhalten. Zu Recht weise die Vorinstanz im Übrigen darauf hin, dass die Rüge der teilweisen inhaltlichen Unvereinbarkeit des Planberichts mit dem Überbauungsplan bereits im Überbauungsplanverfahren vorzubringen gewesen wäre und im vorliegenden Verfahren somit als verspätet zu gelten habe. Bestätigung des angefochtenen Entscheids (Verwaltungsgericht, B 2022/88). Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_615/2022).

Entscheid vom 30. September 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.____,

Beschwerdeführer,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,**



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

B.__ AG,

Beschwerdegegnerin,

Politische Gemeinde D.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Neubau dreier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die Grundstücke Nrn. 001 (Eigentümerin: B.__ AG, C.__) und 002 (Eigentümerin: F.__, D.__), Grundbuch D.__, liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde D.__ vom 11. Mai 2004 - mit Ausnahme eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Spickels von Grundstück Nr. 001 - in der Wohnzone W2b. Das Grundstück Nr. 001 ist mit einem Schopf überbaut. Auf Grundstück Nr. 002 befindet sich ein Wohn- und Gewerbehaus mit Anbauten. Beide Grundstücke liegen im Plangebiet des *Überbauungsplans G.__* vom 5. Februar 2020 (act. G 9/4/8). Dieser sieht im Wesentlichen drei Baubereiche für Mehrfamilienhäuser sowie eine Zu- und Wegfahrt für eine Tiefgarage ab der H.__strasse vor. Daneben verläuft entlang des Gewässerraums des im östlichen Teil der erwähnten Grundstücke gelegenen I.__bachs eine rund 5 Meter breite Verkehrsfläche als Unterhaltsstreifen und Zufahrt zu den Besucherparkplätzen. Ein gegen den Überbauungsplan G.__ vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Nr. 003 (A.__, J.__) erhobener Rekurs vom 22. Mai 2018 wurde zufolge Rekursrückzugs am 16. Dezember 2019 abgeschrieben.

A.b.

Mit Eingabe vom 29. Januar 2021 beantragte die B.__ AG beim Gemeinderat D.__ die



St.Galler Gerichte

Baubewilligung für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001. Innerhalb der Auflagefrist erhob A.__ privat- und öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben, wobei er zur Begründung unter anderem verkehrstechnische Mängel im Bereich des Wendeplatzes und des östlichen Einmündungsbereichs der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen, drohende Lärmimmissionen aufgrund der Lage der geplanten Spielfläche sowie den Gebäudeabstand und die Attikageschosse beanstandete. Mit Beschluss vom 7. Juli 2021 erteilte der Gemeinderat D.__ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache ab (act. G 9/4 Beilage 1). Gegen diesen Beschluss erhob A.__ mit Schreiben vom 16. Juli 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (act. G 9/1; nachstehend: Rekurs 1, Verfahren 21-6636).

Nachdem das kantonale Tiefbauamt (TBA) am 9. September 2021 einen Amtsbericht erstattet hatte (act. G 9/6), reichte die B.__ AG dem Gemeinderat D.__ ein Korrekturgesuch ein, in welchem unter anderem Änderungen an den Attikageschossen und am Wendeplatz vorgenommen wurden. Sodann ist darin eine Paketstation im Bereich des Vorplatzes vorgesehen (act. G 8/5 Beilage). Innerhalb der Auflagefrist erhob A.__ gegen das Korrekturgesuch privat- und öffentlich-rechtliche Einsprache (act. G 8/5 Beilage). Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wies der Gemeinderat D.__ die Einsprache ab, soweit er darauf eintrat und sie nicht auf den Zivilrechtsweg verwies, und erteilte die Baubewilligung für das Korrekturgesuch unter Auflagen und Bedingungen (act. G 8/5). Gegen diesen Beschluss erhob A.__ mit Eingabe vom 15. Januar 2022 Rekurs (act. G 8/1; nachstehend: Rekurs 2, Verfahren Nr. 22-351). Nach Erstattung eines weiteren Amtsberichts vom 15. März 2022 durch das TBA (act. G 8/9) wies das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid vom 2. Mai 2022 (act. G 2) den Rekurs 1 ab, soweit er nicht gegenstandslos geworden war. Den Rekurs 2 wies es ab, soweit es darauf eintrat (Ziffer 1). Im Rekurs 1 auferlegte es A.__ sowie der B.__ AG eine Entscheidgebühr von je CHF 900. Im Rekurs 2 auferlegte es A.__ eine Entscheidgebühr von CHF 1'800 (Ziffer 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob A.__ mit Eingabe vom 9. Mai 2022 Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und das Bauvorhaben auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001 sei nicht zu genehmigen (act. G 1). Im Nachgang zu einem Schreiben des verfahrensleitenden Abteilungspräsidenten vom 10. Mai 2022



(act. G 4) ergänzte der Beschwerdeführer die Beschwerde mit Eingabe vom 16. Mai 2022 (act. G 5).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 23. Mai 2022 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 7). Die Beschwerdegegnerin (B.__ AG) und die Beschwerdebeteiligte (Gemeinde D.__) verzichteten stillschweigend auf eine Vernehmlassung (act. G 10).

B.c.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachstehenden 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 einerseits als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 003 und andererseits als Empfänger des angefochtenen Entscheids zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Eingaben vom 9. und 16. Mai 2022 (act. G 1 und 5) erfolgten rechtzeitig und erfüllen die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Die erstinstanzlichen Beschlüsse der Beschwerdebeteiligten vom 7. Juli und 16. Dezember 2021 (Baubewilligungs- und Einspracheentscheide) ergingen nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar, soweit dessen Bestimmungen gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 als unmittelbar anwendbar erklärt werden und im vorliegenden Zusammenhang zum Tragen kommen (vgl. auch VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 E. 5). Im Übrigen kommen gegebenenfalls - neben dem Baureglement der Gemeinde D.__ vom 11. Mai 2004 (BauR) - weiterhin die Bestimmungen des früheren Baugesetzes (BauG; nGS 8,134) zur Anwendung.



2.

2.1.

Nach Art. 31 Abs. 1 Satz 2 BauR sind Ausfahrten gegenüber öffentlichen Strassen mit Radien von 4,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 3,0 m betragen. Für Sammelgaragen können abweichende Vorschriften gemäss VSS-Normen verlangt werden. Die im Überbauungsplan G.__ vom 5. Februar 2020 (act. G 9/4/8) östlich der Baubereiche A, B1 und B2 für die Zu- und Wegfahrt vorgesehene 5 m breite Verkehrsfläche wird beidseits von Baulinien begrenzt, welche für die Sicherung des Gewässerraums des I.__bachs erlassen wurden (vgl. Baulinienplan vom 22. Juli 2014, act. G 9/4/9). Gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften (besV) des Überbauungsplans soll auf der Verkehrsfläche für die Zu- und Wegfahrt auch der Zugang zu den Besucherparkplätzen sichergestellt werden. Auf der Verkehrsfläche befinden sich neben dieser Zu- und Wegfahrt der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage mit den Abstellplätzen für die geplante Überbauung (Art. 4 besV). Im Überbauungsplanverfahren wurden die Sichtzonen für den Ausfahrtsbereich festgelegt und mit separater Verfügung rechtlich sichergestellt. Im Amtsbericht vom 9. September 2021 hielt das TBA unter anderem fest, es fehle für die Notzufahrt am Einlenkerradius Richtung Osten. Insgesamt sei die Wendeanlage für normale Personenwagen und auch die Zufahrten zu Lager und Tiefgarage wohl genügend. Dennoch werde aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse die Überprüfung der Geometrien für die Notzufahrt, Tiefgaragenzufahrt und Wendeanlage mit Schleppkurven empfohlen (act. G 9/6). In der Folge führte das TBA im Amtsbericht vom 15. März 2022 mit Bezug auf die von der Beschwerdegegnerin nachgereichten Schleppkurvennachweise für Zufahrt und Wendeanlage sowie die geänderte Einplanung der Paketstation nahe der Strasse aus, dass nunmehr aus technischer Sicht keine Einwände mehr gegen die Wendeanlage sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen bestehen würden und die vorgesehenen Anpassungen und eingereichten Nachweise ausreichend seien. Da neu eine Paketstation nahe der Strasse geplant sei, würden keine regelmässigen Fahrten von grösseren Fahrzeugen über Besucherparkplatzzufahrt und Wendeanlage mehr erfolgen, so dass die Wendeanlage nur für normale Personenwagen (PW) ausgelegt werden müsse. Die Schleppkurvennachweise zeigten, dass die Zufahrt und die Wendeanlage funktionieren würden (act. G 8/9).

2.2.

Gestützt hierauf führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage bestehe gemäss den Baugesuchplänen eine



entsprechende Ausrundung, wohingegen im Bereich der Zu- und Wegfahrt zu den Besucherparkplätzen aufgrund des mit Baulinien gesicherten Gewässerraums der Einlenkerradius gegen Osten fehle. Namentlich aufgrund der mit Korrekturgesuch vorgenommenen Platzierung der Paketstation im Bereich des Vorplatzes/Lager sowie den nachgereichten Schleppkurvennachweisen hätten die verkehrstechnischen Bedenken des TBA unter anderem bezüglich Zufahrt ausgeräumt werden können. Ein Einlenkerradius gegen Osten sei bereits aufgrund der Festlegungen und Vorgaben im *Überbauungsplan* sowie namentlich der *Baulinie* für Anlagen zum Schutz des Gewässerraums des I.__bachs (Plan vom 22. Juli 2014) in diesem Bereich nicht möglich. Die Planungsbehörde sei damit in diesem Bereich bewusst mit Nutzungsplänen von den baureglementarischen Vorschriften abgewichen. Dem Beschwerdeführer seien die vorerwähnten Pläne aus vorangegangenen Verfahren bekannt. Er hätte folglich bereits im Verfahren betreffend Baulinienplan, spätestens aber im Überbauungsplanverfahren - als die fragliche Zufahrt definitiv festgelegt worden sei - diesen Punkt in Frage stellen müssen. Im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren könnten nur noch solche Rügen vorgebracht werden, welche sich aus Abweichungen zu den vorangegangenen Planungsgrundlagen ergeben würden. Die Rüge (betreffend Einlenkerradius gegen Osten) erweise sich daher als verspätet. Darüber hinaus genüge der Einlenker gemäss TBA aus verkehrstechnischer Sicht aufgrund des eingeschränkten Benutzerkreises sowie des grosszügigen Vorplatzes ohnehin; dies würden überdies die nachgereichten Schleppkurvennachweise bestätigen. Der Beschwerdeführer bringe keine weiteren Punkte vor, welche die Einschätzung des TBA in Frage stellen könnten (act. G 2 S. 6 f.). Im Weiteren erweise sich aufgrund der Ausführungen des TBA im Amtsbericht vom 15. März 2022 auch die *Wendeanlage* als genügend. Dadurch könne auch der Besucherparkplatz am Ende der Notzufahrt neben der Wendeanlage benützt werden. Damit seien genügend Besucherparkplätze für die Überbauung vorhanden (act. G 2 S. 11 f.).

2.3.

2.3.1.

Der Beschwerdeführer wendet ein, beim Einmündungsbereich der Zufahrt fehle immer noch ein 4 m-Radius im Osten. Die Zufahrt sei abzuändern bzw. gegen Westen zu verschieben, damit ein 4 m-Radius möglich werde. Die Ausfahrt der Tiefgarage könne dies nicht wettmachen. Das Bauprojekt habe sich an die bestehende Baulinie im rechtskräftigen Baulinienplan Seitengewässer I.__bach zu halten. Im Überbauungsplan sei die Zufahrt nur schematisch eingezeichnet gewesen. Die Zu- und Wegfahrt zu den



Besucherparkplätzen sei nur durch kleine Pfeile markiert gewesen. Weitere Details seien im Überbauungsplan nicht ersichtlich. Es habe nicht festgestellt werden können, dass hier ein Einlenkerradius nicht vorhanden sei. Details wie Radius würden normalerweise beim Bauprojekt berücksichtigt. Es könne ihm daher nicht der Vorwurf gemacht werden, die Rüge sei verspätet (act. G 1 und G 5).

2.3.2.

Aktenkundig und unbestritten ist vorliegend einerseits, dass es - vorab bedingt durch die Festlegungen im Überbauungsplan (act. G 9/4/8) und die Baulinie für Anlagen zum Schutz des Gewässerraums des I.__bachs (Plan vom 22. Juli 2014; act. G 9/4/9) - am Einlenkerradius gegen Osten für die Zufahrt zu den geplanten Bauten auf den Grundstücken Nrn. 002 und 004 fehlt (vgl. Situationsplan in act. G 8/5 sowie Schleppkurvennachweise in act. G 8/7) und somit die Nutzungsplanung diesbezüglich von den Vorgaben in Art. 31 Abs. 1 Satz 2 BauR abweicht. Aufgrund der nachgereichten Schleppkurvennachweise (act. G 8/7) und der entsprechenden Bestätigung des TBA (act. G 8/9) ist andererseits auch als belegt zu erachten, dass die erwähnte *Zufahrt* trotz des erwähnten Umstandes uneingeschränkt *funktionsfähig* ist. Einlenkerradien bzw. Ausrundungen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 BauR haben in erster Linie zum Zweck, die gefahrlose Funktionsfähigkeit der Zu- und Wegfahrt zu gewährleisten. Der Umstand, dass letzteres vorliegend zu bejahen ist, rechtfertigt diesbezüglich die teilweise Abweichung der Nutzungspläne von der Vorschrift von Art. 31 Abs. 1 BauR: Die wortlautgemässe Durchsetzung der Vorschrift wäre insofern unzweckmässig und unbillig, als ein Verstoss gegen Sinn und Zweck der Norm gar nicht vorliegt, dadurch auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt und die Nachbarn auch nicht unzumutbar benachteiligt werden (vgl. Art. 108 Abs. 1 und 2 PBG).

Sodann vermögen die Vorbringen des Beschwerdeführers, dass im Überbauungsplan die Zufahrt nur schematisch eingezeichnet gewesen und die Zu- und Wegfahrt zu den Besucherparkplätzen gar nur durch kleine Pfeile markiert gewesen sei (act. G 5), nichts daran zu ändern, dass die streitige Zufahrt im Wesentlichen bereits mit dem erwähnten Baulinienplan (act. G 9/4/9) einerseits und dem Überbauungsplan (act. G 9/4/8) andererseits festgelegt worden war. Entsprechende Rügen gegen diese Festlegungen wären somit bereits im Überbauungsplanverfahren vorzubringen gewesen.

3.

3.1.

Streitig ist im Weiteren die Einhaltung des grundstücksinternen Abstands (innerhalb



des Perimeters des Überbauungsplans G.___) durch die geplanten MFH. Auf den Überbauungsplan G.___ (act. G 9/4/8), welcher vom 8. Mai bis 6. Juni 2017 aufgelegt hatte, kommt das BauG zur Anwendung (vgl. Art. 174 PBG). Nach Art. 22 Abs. 1 des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) kann der Überbauungsplan für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen (GVP 1995 Nr. 93 S. 003; GVP 2003 Nr. 19 S. 73). Ein Überbauungsplan mit besV, wie er vorliegend zur Diskussion steht, regelt die besondere Bauweise. Dabei kann unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 lit. b BauG). Durch *Markierungslinien* im Überbauungsplan mit besV werden die Lage und die höchstzulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festgelegt. Markierungslinien bezwecken, das verdichtete Bauen zu fördern. Sie gehen unter Vorbehalt einer anderen Regelung im Überbauungsplan allen anderen Abstandsvorschriften vor. Dies bedeutet insbesondere, dass vorbehältlich einer anderen Regelung im Überbauungsplan bis an die Markierungslinien gebaut werden darf (Art. 24^{bis} BauG; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 151).

Der Überbauungsplan G.___ sieht auf den Baugrundstücken die Baubereiche A, B1 und B2 vor. Im Plan sind Abstände zwischen den Baubereichen von 9 m und 13 m vermerkt (vgl. Überbauungsplan 1:500, act. G 9/4/8 Anhang). Gemäss Art. 6 Abs. 1 besV sind Hauptbauten nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Vorbauten dürfen die Baubereiche überragen und die maximale Gebäudelänge (Art. 9 Abs. 1 BauR) kommt nicht zur Anwendung. Zudem sind für die Baubereiche die Geschosszahl und die Höhen geregelt (Art. 6 Abs. 2 besV; act. G 9/4/8). Gemäss Ziffer 3.3.1 des Planungsberichts zum Überbauungsplan G.___ sind durch die Ausscheidung von Baubereichen weiterhin die Abstände nach Regelbauweise zu berücksichtigen. Bei der Projektierung seien unter anderem weiterhin die Grenz- und Gebäudeabstände zu beachten (act. G 9/4/8).

3.2.

Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz unter anderem aus, auch wenn die Baubereiche im Überbauungsplan G.___ nicht als Markierungslinien bezeichnet seien, würden sie solchen in ihrer Wirkung entsprechen. Der Beschwerdeführer weise zu Recht darauf hin, dass die mit Abständen von 11.43 m bzw. 13.23 m geplanten MFH den baureglementarischen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 13.5 m (Art. 9 BauR) nicht einhalten und damit dem Planungsbericht widersprechen würden. Der Planungsbericht sei jedoch lediglich erläuternd, sofern nicht Teile des Berichts als



wegleitend erklärt würden (Art. 1 Abs. 2 besV). Massgebend seien vorliegend somit nicht die erläuternden Ausführungen im Planungsbericht, sondern die verbindlichen Vorgaben im Überbauungsplan. Da im Überbauungsplan keine andere Regelung aufgestellt worden sei, gingen die mit Markierungslinien ausgestalteten Baubereiche den Abstandsvorschriften vor. Damit könnten trotz des Widerspruchs von Sondernutzungsplan (Überbauungsplan) und Planungsbericht die baureglementarischen Abstände vorliegend im Ausmass der Baubereiche unterschritten werden. Sämtliche Baukörper befänden sich innerhalb der Baubereiche, wobei das Bauvorhaben teilweise deutlich grössere Abstände (11.43 m bzw. 13.23 m) aufweise als gemäss Überbauungsplan (9 m bzw. 13 m). Den Widerspruch von Planungsbericht und Überbauungsplan (bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand) wäre vom Beschwerdeführer überdies bereits im entsprechenden Verfahren (Überbauungsplanverfahren) zu rügen gewesen, so dass dieser Einwand verspätet sei (act. G 2 S. 10 f.).

3.3.

3.3.1.

Der Beschwerdeführer hält fest, dass im Überbauungsplan die Baufelder teilweise vermasst seien. Es seien darin aber keine Baulinien festgelegt worden. Die Baufelder könnten nicht wahllos überbaut werden. Dazu würden die Erläuterungen im Planungsbericht (Ziffern 3.1.2 und 3.3.1 Absatz 2) dienen. Es seien die Abstände gemäss BauR, d.h. je nach Lage der Bauten der grosse oder kleine Grenzabstand, einzuhalten. Die Gebäudeabstände zwischen Häusern 1 und 2 sowie den Häusern 2 und 3 seien zu klein. Im Planungsbericht sei auf S. 4 ein Situationsplan des *Richtprojekts* ("Projektidee") vorhanden. Die Gebäudeabstände seien hier: 13.5 m zwischen Haus 1 und 2; 14 m zwischen Haus 2 und 3. Das BauR sei hier eingehalten. Beim nun vorliegenden *Bauprojekt* seien die Gebäudeabstände mit 11.43 m zwischen Haus 1 und 2 und 13.23 m zwischen Haus 2 und 3 zu klein. Dies werde seinerseits nicht akzeptiert. Die Baubereiche A, B1 und B2 seien nur umrandet. Die Bezeichnung von Markierungslinien fehle. Es seien sodann (im Überbauungsplan) auch keine Baulinien festgelegt, weil zu diesem Zeitpunkt noch kein Bauprojekt vorgelegen habe. Ein Bauprojekt aber müsse den geltenden Vorschriften entsprechen. Vom jetzigen Bauprojekt habe er (der Beschwerdeführer) im Zeitpunkt der Auflage des Überbauungsplans keine Kenntnis gehabt (act. G 1 und G 5).

3.3.2.

Aus den Akten ersichtlich und unbestritten ist, dass die mit Gebäudeabständen von



11.43 m bzw. 13.23 m geplanten MFH den baureglementarischen Abstand von 13.5 m (Art. 9 BauR) nicht einhalten. Dies steht zwar im Widerspruch zu den Feststellungen im *Planungsbericht* (Ziffer 3.3.1) betreffend die Weitergeltung der baureglementarischen Regeln. Gemäss Art. 1 Abs. 2 besV hat der Planungsbericht indes lediglich erläuternden Charakter, soweit ihm die besV - wie vorliegend mit Bezug auf die Weitergeltung der baureglementarischen Bestimmungen - keine wegleitende Wirkung zuschreiben. Demgegenüber sind die Festlegungen im rechtskräftigen *Überbauungsplan* für die Bebauung des Plangebiets verbindlich: Die Baubereiche und ihre Positionierung auf den Baugrundstücken sind im Überbauungsplan mit detaillierten Massen - unter anderem mit Abständen zwischen den Baubereichen von 9 m und 13 m - klar und eindeutig festgelegt (vgl. Plandarstellung im Anhang von act. G 9/4/8), weshalb die Vorinstanz sie in ihrer Wirkung zu Recht Markierungslinien gleichstellte.

Die Gebäudeabstände von 11.43 m bzw. 13.23 m zwischen den geplanten MFH überschreiten die Baubereichsabstände von 9 m und 13 m und halten dementsprechend die verbindlichen Abstandsregelungen des Überbauungsplans offenkundig ein. Hieran vermag der vom Beschwerdeführer angeführte Umstand, dass für das Richtprojekt bzw. die Projektidee im Überbauungsplan andere Gebäudeabstände gewählt wurden, nichts zu ändern. Zu Recht weist die Vorinstanz im Übrigen darauf hin, dass die Rüge der teilweisen inhaltlichen Unvereinbarkeit des Planberichts (Ziffer 3.3.1) mit dem Überbauungsplan (Plandarstellung im Anhang) bereits im Überbauungsplanverfahren vorzubringen gewesen wäre und im vorliegenden Verfahren somit als verspätet zu gelten hätte. Der angefochtene Entscheid lässt sich auch vor diesem Hintergrund nicht beanstanden.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 4'000, welche mit dem vom Beschwerdeführer in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

4.2.

Die Beschwerdegegnerin reichte in diesem Verfahren keine Stellungnahme ein und stellte dementsprechend auch keinen Antrag auf Entschädigung für das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP). Ein Anspruch der Beschwerdegegnerin auf ausseramtliche Entschädigung entfällt daher.



Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000, welche mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.