

Kantonsgericht Luzern 7H 21 90 vom 08.06.2022

Instanz: Kantonsgericht
Abteilung: 4. Abteilung
Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum: 08.06.2022
Fallnummer: 7H 21 90
LGVE:
Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Berechnung von Pflichtabstellplätzen (E. 6); Eingliederung von Parkplätzen; Realerfüllung vs. Ersatzabgabe im Zusammenhang mit Pflichtabstellplätzen (E. 7).

Gesetzesartikel: §§ 93 – 95 StrG; 140 Abs. 1 PBG; Art. 32 BZR, Art. 38 BZR.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10967».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt

A. Im Herbst 2019 ersuchte A. _____ um die Bewilligung für die Aufstockung einer Maisonette-Wohnung und die Erstellung eines Autounterstandes auf Grundstück Nr. C. _____, Grundbuch (GB) B. _____. Mit Entscheid vom 25. Februar 2021 verweigerte der Gemeinderat B. _____ die Erteilung der Bewilligung. Gleichzeitig wurden die Einsprachen im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, nicht darauf eingetreten oder abgewiesen.

B. Gegen diesen Entscheid liess A. _____ am 12. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und Folgendes beantragen:

- «1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid Nr. 2019-4182 des Gemeinderates B. _____ vom 25. Februar 2021 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu erteilen.
3. Eventualiter sei die Baubewilligung mit der Auflage zu erteilen, dass die Grundrissgestaltung Obergeschoss und Dachgeschoss gemäss Plan Berechnung HNF Variante vom 6. April 2021 (Vergrösserung Windfang) erstellt wird.
4. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner, eventuell der Vorinstanz.»

Das Bauamt B. _____ beantragte vernehmlassungsweise Folgendes:

- «1. Ziff. 3.5 im Rechtsspruch des Entscheids vom 25. Februar 2021 betreffend Ausserbetriebsetzung der Tankanlage sei aufzuheben.
2. Im Übrigen sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.»

Mit Replik vom 6. August 2021 liess A. _____ seine bereits mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gestellten Anträge erneuern. Zudem verlangte er, die Vorinstanz habe sämtliche Akten des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.

Mit Schreiben vom 9. September 2021 verzichtete das Bauamt B. _____ auf eine Duplik, reichte jedoch ergänzende Akten des Baubewilligungsverfahrens ein. Am 10. Januar 2022 reichte das Bauamt B. _____ die im Zusammenhang mit dem strittigen Bauvorhaben entstandenen Kosten von Rechtsanwalt G. _____ ein. A. _____ liess um Einsicht in die entsprechenden Unterlagen ersuchen und bezog am 31. Januar 2022 Stellung dazu.

Aus den Erwägungen:

6.

6.1. In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer zunächst, die Vorinstanz gehe bei ihrer Parkplatzberechnung fälschlicherweise von einer Hauptnutzfläche (HNF)

der Maisonette-Wohnung von 243 m² aus. Effektiv betrage die HNF für die streitgegenständliche Maisonette-Wohnung aber lediglich 185,51 m². Insgesamt ergäbe sich damit ein Bedarf von 1,8551 Parkplätzen, plus 10 % für Besucherparkplätze, d.h. 2,0406 Parkplätze. Notwendig seien somit zwei Parkplätze, da weniger als 0,5 Parkplätze abgerundet würden.

Abgesehen davon sei es falsch, wenn die Vorinstanz eine Ersatzabgabe von vornherein ausschliesse. Eine solche sollte gemäss § 95 Abs. 1 des Strassengesetzes (StrG; SRL Nr. 755) möglich sein, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstellplätzen nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen.

Für den Fall, dass das Gericht dennoch drei Parkplätze für notwendig erachte und die Möglichkeit einer Abgeltung ausschliesse, sei eine Projektanpassung möglich. Durch eine geringfügige Vergrösserung des Windfangs im Obergeschoss könnte die HNF auf 179,83 m² reduziert werden, womit der Parkplatzbedarf 1,98 betragen würde.

6.2. Die Vorinstanz gibt an, mangels anderweitiger Plangrundlagen die Flächen aus den handgezeichneten Plänen herausgemessen zu haben. Der Plan Berechnung HNF vom 6. April 2021 sei erst im Hinblick auf die Beschwerde erstellt worden.

6.3.

6.3.1. Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstell- und Verkehrsflächen zur Folge haben (§ 93 Abs. 1 StrG). Das Ausmass der erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen wird aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung festgesetzt (§ 93 Abs. 4 Satz 1 StrG).

Damit sind entsprechend der kantonalen Regelung Abstellflächen nach Massgabe des durch die Erweiterung verursachten Mehrverkehrs zu schaffen. Nur in diesem Umfang darf die Erstellung von Abstellflächen verlangt werden (LGVE 2011 II Nr. 8 E. 5a). Dagegen können bauliche Änderungen oder Zweckänderungen nicht Anlass sein, ein bisher bestehendes Defizit an Abstellplätzen zu korrigieren. Eine solche Verpflichtung zur nachträglichen Erstellung von Abstellflächen würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen, weshalb auf eine solche Bestimmung verzichtet wurde (Botschaft des Regierungsrates vom 12.4.1994 [B 163] zum neuen StrG, in: Verhandlungen des Grossen Rates, 1994, S. 629; vgl. die anderslautende Regelung im Kanton Bern: Art. 16 Abs. 2 BauG BE). Nach welchen Kriterien die Anzahl zu erstellender Parkplätze zu berechnen ist, regelt § 93 Abs. 1 StrG nicht explizit. Solches ist Sache der Gemeinde (LGVE 2007 II Nr. 13 E. 5).

6.3.2. Das kommunale Recht sieht in Art. 38 BZR vor, dass die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 StrG erforderlichen bzw. zulässigen Abstellplätze nach Massgabe

der vorgesehenen HNF von der zuständigen Stelle bestimmt wird (Abs. 1). Die zuständige Stelle bestimmt die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 über das Parkieren (Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; VSS-Norm). Zwecks Schonung des Ortsbilds und Erhalt der Frei- und Spielflächen sind bei Wohnnutzungen ab 12 Pflichtabstellplätzen mind. 50 % der Abstellplätze in Einstellhallen zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz (Abs. 2). Der Gemeinderat kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Abs. 7 die Anzahl der erforderlichen bzw. maximal zulässigen Abstellplätze herabsetzen, diese auf mehrere Grundstücke aufteilen und deren Erstellung ganz untersagen (Abs. 3).

Die VSS-Norm SN 640 281 bestimmt für Wohnnutzungen den Normalfall von einem Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) oder einem Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich für Besucher 10 % der Bewohner-Parkfelder (Ziff. 9.1).

6.3.3. Der im BZR B._____ verwendete Begriff der Hauptnutzflächen findet sich in der IVHB. Gemäss Anhang 1 Ziffer 8.2 besteht die Summe aller Geschossflächen aus den Hauptnutzflächen, den Nebennutzflächen, den Verkehrsflächen, den Konstruktionsflächen und den Funktionsflächen. Den entsprechenden Skizzen in der Botschaft B 62 des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 25. Januar 2013 ist zu entnehmen, welche Flächen als Hauptnutzflächen gelten (Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur IVHB vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des PBG vom 25.1.2013 [B 62] S. 87). Der Begriff der Hauptnutzflächen findet sich des Weiteren in § 4 PBV. Gemäss den Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur PBV vom 29. Oktober 2013 ist damit der Begriff Hauptnutzflächen im Sinn der Schweizer Norm SN 504 421 gemeint und stellt denjenigen Teil der Nutzfläche dar, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

6.3.4. Im angefochtenen Entscheid (S. 12) wird der Parkplatzbedarf gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281 errechnet und dabei von einem Bedarf von einem Parkplatz pro 100 m² HNF ausgegangen. Damit legt der Gemeinderat – entsprechend der Regelung im BZR – die HNF seiner Berechnung zugrunde. Die Berechnung des Bedarfs erfolgt dann – infolge des Verweises in Art. 38 Abs. 2 BZR – gemäss der VSS-Norm SN 640 281, d.h. es wird pro 100 m² HNF ein Parkplatz verlangt. Gegen dieses Vorgehen ist nichts einzuwenden. Zwar sind die HNF und die BGF nicht gleichzusetzen. Doch handelt es sich bei den VSS-Normen um ein privates Regelwerk und nicht um eine rechtsverbindliche Gesetzesgrundlage (vgl. nachstehend E. 8.4.1). Sieht das BZR B._____ die HNF als Bezugsgrösse für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze vor, ist dies ebenfalls sachgerecht.

6.3.5. Richtig ist sodann die Feststellung der Vorinstanz, die HNF lasse sich anhand der mit dem Baugesuch eingereichten Pläne nur grob ermitteln. Dahingegen war die neu eingereichte HNF-Berechnung nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens. Da mit dieser neu vorgelegten Berechnung nicht bloss die mit dem Baugesuch

ingereichten Pläne konkretisiert, sondern sowohl der Windfang als auch das interne Treppenhaus anders angeordnet werden, können diese nicht erstmals im gerichtlichen Beschwerdeverfahren beurteilt werden. Verbindlich sind die öffentlich aufgelegten Pläne. Nachgereichte abgeänderte Pläne können im Rechtsmittelverfahren allein schon wegen des Schutzes der Interessen Dritter nicht berücksichtigt werden (vgl. Aemisegger/Haag, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, N 46 zu Art. 33). Anzumerken ist dennoch, dass auch diese neuen Pläne nichts am Ergebnis ändern würden. So müsste zumindest die interne Wohnungstreppe ebenfalls zur HNF gerechnet werden (BGer-Urteil 2C_902/2017 vom 6.2.2019 E. 2.3; Botschaft B 62, a.a.O., S. 87). Damit wären zu der vom Beschwerdeführer als HNF deklarierten Fläche von 179,83 m² auch noch die von ihm als Verkehrsfläche qualifizierte interne Wohnungstreppe von 2,93 m² und 7,28 m² zur HNF zu addieren. Somit ergäbe sich auch gestützt auf die neu eingereichte Planvariante eine HNF von mindestens 190,04 m² (179,83 m² + 2,93 m² + 7,28 m²). Werden 10 %, d.h. 19,004 m², für Besucherparkplätze addiert, resultiert eine Fläche von 209,04 m². Folgt man der von der Vorinstanz angewandten Rundungsregel, würde auch aus dieser Fläche ein Bedarf von drei neuen Parkplätzen resultieren. Die Anwendung dieser Rundungsregel gilt es im Folgenden jedoch zu prüfen.

6.4. Anders als gewisse Bau- und Zonenreglemente in weiteren Gemeinden des Kantons Luzern (z.B. Stadt I. _____, Stadt J. _____, Gemeinde K. _____) sieht das BZR der Gemeinde B. _____ im Zusammenhang mit der Parkplatzberechnung keine Rundungsregel vor. Vielmehr verweist Art. 38 BZR auf die VSS-Norm SN 640 281. Diese wiederum legt in Ziffer 9.3 fest, dass ganz am Schluss der Berechnungen, nach der Summenbildung, auf das nächste ganze Parkfeld aufgerundet wird.

Wie bereits erwähnt, verlangt die Praxis grundsätzlich eine separate Betrachtung neu geschaffener Flächen bzw. des dadurch verursachten Mehrverkehrs (LGVE 2011 II Nr. 8 E. 5a). Damit wird sichergestellt, dass ein Bauherr infolge eines Umbau- oder Erweiterungsvorhabens oder einer Zweckänderung nicht ein allenfalls bestehendes Defizit an Abstellflächen ausgleichen muss. Dies bedeutet im Umkehrschluss freilich nicht, dass bereits bestehende Parkplätze im Rahmen einer Gesamtschau nicht berücksichtigt werden dürfen. Nicht dem Sinn von § 93 StrG entspricht es, wenn sich die separate Betrachtung eines Änderungsvorhabens im Gegensatz zur Gesamtbeurteilung für den Bauherrn als nachteiliger erweist. Mit anderen Worten: Auf dem Baugrundstück besteht bereits eine Wohnnutzung im Umfang von 195 m² HNF, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ausführt und vom Beschwerdeführer unbestritten blieb. Unter Berücksichtigung von 10 % Besucherabstellplätzen ergibt sich für diese bestehende Nutzung ein (aufgerundeter) Bedarf von drei Parkplätzen. Bei getrennter Berechnung sind folglich für die bestehende sowie die neu geplante Nutzung je drei Parkplätze, mithin insgesamt sechs Parkplätze erforderlich. Werden jedoch die HNF der neuen und der bestehenden Nutzung addiert und erst die errechnete Summe gerundet, resultiert ein Pflichtabstellplatzbedarf von lediglich fünf Parkplätzen. Denn mit den dem angefochtenen Entscheid zugrunde gelegten Zahlen ergibt sich eine Fläche von 481,8 m² (243 m² + 24,3 m² + 195 m² + 19,5 m²). Inwiefern bereits heute ein Unterangebot an Parkplätzen bestehen soll, erläutert die

Vorinstanz nicht näher und ist nicht erkennbar.

6.5. Im Sinn der vorstehenden Ausführungen besteht auf dem Baugrundstück mit der geplanten Erweiterung somit eine Pflicht zur Erstellung von fünf Abstellplätzen. Diese hat der Beschwerdeführer ausgewiesen. Soweit die Vorinstanz sechs Pflichtabstellplätze verlangt, kann ihr nicht gefolgt werden und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist in diesem Punkt begründet. Auf die Frage einer allfälligen Ersatzabgabe mangels Eingliederung der Parkplätze ist nachstehend einzugehen.

7.

7.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, die beiden neu geplanten Parkplätze 1 und 2 würden sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz genügend in die Umgebung eingliedern. Es sei nicht richtig, dass sich die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung am angestrebten ruhigen Zustand orientiere, auszugehen sei von den bereits vorhandenen Bauten und Anlagen in der Umgebung. Auch der Experte H. _____ habe offenbar lediglich festgehalten, dass zur minimalen ökologischen Aufwertung ein Belagswechsel (Rasengitter, Kiesrasen etc.) anzustreben sei, was ohnehin geplant sei. Die Parkplätze würden weder die Spielstrasse noch das Quartierbild beeinträchtigen. Sie seien auf einem Kiesplatz vor der Parzelle Nr. L. _____ entlang der dort bestehenden 1,5 m hohen Bruchsteinmauer geplant. Von oben her würden sie durch den Container verdeckt. Des Weiteren würden die Parkplätze 1 und 2 die Ausrichtung der Abstellflächen 3 – 6 aufnehmen.

Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz das Garagenzelt auf dem Grundstück Nr. M. _____ bewilligt habe, mithin offensichtlich von dessen Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung ausgegangen sei.

7.2. Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz aus, die beiden auf Grundstück Nr. C. _____ neu geplanten Parkplätze 1 und 2 lägen dezentral an der Ecke des Grundstücks. Die Freiraumrichtlinie der Gemeinde B. _____ von 2019 verlange eine nahtlose Einbindung der Parkierung in die Gestaltung. Der Gemeinderat orientiere sich bei seiner Beurteilung am angestrebten ruhigen Zustand und nicht an allenfalls bereits bestehenden unruhigen Zuständen wie z.B. auf Grundstück Nr. N. _____. Durch die schräge und abgesetzte Anordnung der beiden neu geplanten Parkplätze entstehe eine unbefriedigende, unruhige Situation, welche keinen Bezug zum Gebäude auf Grundstück Nr. C. _____ aufnehme. Bei anderen Gebäuden an der O. _____ sei die Parkierung auf die Gebäude abgestimmt und gliedere sich harmonisch ein. Auch mit Blick auf den Gestaltungsplan O. _____, welcher demnächst umgesetzt werde, und die ordentlich bebaute Situation an der D. _____ sei die periphere Anordnung der Parkierung nicht genügend in die gebaute und geplante Quartierstruktur eingegliedert.

7.3.

7.3.1. Auf kantonaler Ebene enthält § 140 Absatz 1 PBG einerseits ein Eingliederungsgebot und andererseits ein Beeinträchtigungsverbot. Danach haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen.

Die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes werden auch im kantonalen Strassengesetz aufgenommen. Gestützt auf § 94 Abs. 1 lit. a StrG kann die Gemeinde aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbilds, des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, dies erfordern.

7.3.2. Für die Gemeinde B. _____ legt Art. 32 Abs. 1 BZR fest, dass bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, bei der Qualitätsanforderung u.a. insbesondere zu berücksichtigen sind:

- «a) die prägenden Elemente des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) (...)
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen und Übergänge zum öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- g) (...)
- h) (...).»

Darüber hinaus verlangt die Freiraumrichtlinie der Gemeinde B. _____ vom 27. September 2019, wenn auch nicht im Sinn einer gesetzlichen Grundlage, dass sich die Parkierung nahtlos in die Gestaltung einbindet und nicht genutzte Parkierungsflächen durch ihre neutrale Gestaltung auch als Aufenthaltsbereiche geeignet sind (Ziff. 3.7).

7.4.

7.4.1. Die Begriffe Orts-, Quartier- und Strassenbild bezeichnen den Gesamteindruck, der sich aus dem Zusammenwirken der verschiedenen Bauten und Anlagen unter sich oder mit ihrer Umgebung ergibt. Die räumliche Struktur des Ganzen macht

das Bild (vgl. Häuptli-Schwaller in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Baumann/van den Bergh/Grossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forrestier, Hrsg.], Bern 2013, N 22 zu Art. 42 BauG). Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist zu bejahen, wenn ein Gegensatz geschaffen wird, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt erscheint. So ist jeweils im konkreten Fall nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu prüfen, ob ein Schutzbedürfnis der Nachbarschaft besteht. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf also nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden (LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b). Dabei ist die Beeinträchtigung immer am Wert des zu schützenden Ortsbilds zu messen. Je höher der Wert des Ortsbildes ist, umso höher ist seine Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen (Häuptli-Schwaller, a.a.O., N 26 zu Art. 42 BauG).

Die Schutzbereiche der Ästhetikvorschriften einerseits und der allgemeinen Bauvorschriften andererseits decken sich nicht zwangsläufig. Ästhetikvorschriften haben durchaus eigenständige Bedeutung und gewähren damit einen über die übrigen Bestimmungen der Grundordnung hinausgehenden Schutz (BGer-Urteil 1P.709/2004 vom 15.4.2005 E. 2.3). Allerdings müssen sie im Kontext der gesamten Rechtsordnung und im Besonderen unter Beachtung der Vorschriften des Baurechts und der Raumplanung angewendet werden. Die übrigen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts können nicht unter Verweis auf die Generalklauseln aus den Angeln gehoben werden (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 125 vom 3.1.2012 E. 9a). Hat der Gesetzgeber z.B. in einer Zone eine gewisse Geschosshöhe zugelassen, ginge es nicht an, generell nur ein Geschoss weniger zu bewilligen mit der Begründung, nur dadurch würde eine gute Gesamtwirkung erzielt werden (BGer-Urteil 1C_434/2012 vom 28.3.2013 E. 3.3). Bestehen detaillierte Vorschriften über die maximalen Abmessungen der Gebäude, so können nur in qualifizierten Fällen kleinere Abmessungen gestützt auf die Ästhetikklauseln durchgesetzt werden. Die volle Ausnützung des zulässigen Bauvolumens kann gestützt auf ästhetische Generalklauseln nur in Ausnahmefällen verhindert werden. In diesem Sinn können die Generalklauseln nur grobe Eingriffe in eine schutzwürdige Substanz verhindern. Soweit mehr als das ästhetische Minimum verlangt wird, genügen sie als Rechtsgrundlagen nicht mehr. Gestalterische Vorstellungen, die über den Standard der Generalklauseln hinausgehen, sind als besondere Vorschriften auf dem Weg der Gesetzgebung zu erlassen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 172 vom 10.6.2015 E. 6.2.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 370 vom 30.5.2006 E. 2d).

7.4.2. Die Beurteilung eines Bauvorhabens unter dem Aspekt der Eingliederung hängt unter anderem davon ab, welche Umgebung als relevant erachtet wird. Das Bauvorhaben muss in Bezug auf diejenige Umgebung hinsichtlich seiner Ästhetik beurteilt werden, die für die Gesamtwirkung massgeblich ist. Dabei hängt die Grenzziehung einerseits von den Auswirkungen des Bauvorhabens auf seine Umgebung und andererseits von der Beschaffenheit der Umgebung ab, d.h. grundsätzlich vom Zusammenwirken der drei Faktoren Bauvorhaben, Umgebung und Landschaft. Heranzuziehen sind insbesondere das Bauvorhaben selber, die relevanten Standorte, von denen aus die Auswirkungen sichtbar sind, die Topographie, die vorbestehenden Eingriffe in die Landschaft in Form von Siedlungen, Bauten und Anlagen, die

Nutzungsplanung und die Bauvorschriften. Die räumliche Grenze für die ästhetische Betrachtung ist dort zu ziehen, wo – einerseits – das Bauvorhaben noch als Teilelement seiner Umgebung wahrgenommen wird und wo – andererseits – das Ortsbild für den Betrachter noch als Einheit erscheint. Eine voluminöse Baute kann in einer Umgebung mit gleichartigen Bauten nicht weiter auffallen, während sie eine mit feinem Massstab gestaltete und gegliederte Umgebung über ein grösseres Gebiet dominieren kann (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 186 vom 18.3.2021 E. 5.4.2; Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 82 ff.; ZBl 1998, S. 110 f.). Es ist in diesem Sinn nicht zu beanstanden, wenn bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens die seit Erlass der geltenden Vorschriften stattgefundene bauliche Entwicklung berücksichtigt wird (Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2020, N 10b zu Art. 9-10 BauG).

7.4.3. Bei alledem ist zu beachten, dass die ästhetische Wirkung von typisch lokalem Interesse ist. Der kommunalen Baubehörde steht deshalb bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 140 PBG und ihrem diesbezüglichen kommunalen Recht ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. BGer-Urteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005, in: ZBl 2006 S. 430 ff.).

7.5.

7.5.1. Nachdem die Vorinstanz die Eingliederung der geplanten Parkplätze als nicht gegeben erachtet hatte, schloss sie auch eine Reduktion der Parkplätze verbunden mit einer Pflicht zur Ersatzabgabe mit der Begründung aus, das Baugrundstück sei nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und bereits der bestehende Bedarf an Abstellplätzen sei nicht gedeckt. Letzteres wurde von der Vorinstanz nicht näher dargelegt und ist nach Lage der Akten nicht ersichtlich. Gleichzeitig zeigt ein Blick auf den Situationsplan, dass eine andere als die projektierte Anordnung der Parkplätze kaum möglich ist. Damit läuft die Einschätzung der Vorinstanz, dass einerseits eine Ersatzabgabe nicht zielführend sei und andererseits die geplanten Standorte der Parkplätze dem Beeinträchtigungsverbot widersprechen, auf eine Verweigerung der Baubewilligung für die Maisonette-Wohnung hinaus.

7.5.2. Grundsätzlich zählt das Vorhandensein einer genügenden Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen (§ 93 StrG). Dabei ist die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen grundsätzlich in Realerfüllung zu leisten (LGVE 2011 II Nr. 8 E. 5b). Allerdings besteht die Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstellflächen nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen, die Kosten unzumutbar sind oder die in § 94 StrG genannten Gründe der Erstellung von Abstellflächen entgegenstehen (§ 95 Abs. 1 StrG; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 113 vom 15.5.2019 E. 4.6.2.1; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 335

vom 18.10.2011 E. 7). Einer der in § 94 StrG genannten Gründe ist der Schutz des Ortsbilds und der Landschaft (§ 94 Abs. 1 lit. a StrG).

Somit gilt die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen nicht absolut in dem Sinn, dass eine Baubewilligung verweigert werden muss, wenn die Parkplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon erstellt werden können. Die Verpflichtung zum Erstellen der Abstellflächen auf dem Baugrundstück ist nur zwingend, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Bei fehlender Möglichkeit, die erforderlichen Abstellflächen auf dem Baugrundstück zu erstellen, dürfen diese in angemessener Entfernung davon bereitgestellt werden. Dabei handelt es sich jedoch um ein Recht des Bauherrn, um keine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG leisten zu müssen, nicht um eine Pflicht (LGVE 1998 II Nr. 18). Demzufolge führt die Unmöglichkeit, Abstellplätze real zu schaffen, grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung, sondern es ist dann eine Ersatzabgabe zu leisten (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 161 vom 27.1.2006 E. 4b). Oder anders gewendet: Ist die Realerfüllung nicht möglich, ist anderweitig Ersatz zu schaffen oder allenfalls eine Ersatzabgabe zu leisten (BEZ 2012 Nr. 62 E. 5.2). Nur in seltenen Fällen ist eine Bauverweigerung zulässig, wenn ein Betrieb ohne eine genügende Anzahl von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück gar nicht geführt werden kann, z.B. Automobil- oder Transportbetriebe sowie Gast- und Freizeitbetriebe, die nennenswerten Verkehr generieren (zum Ganzen: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, 13.5.3.1; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 04 232 vom 26.6.2006 E. 3). Dass unter bestimmten Umständen auch eine mangelhafte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Pflicht zur Realerfüllung begründen kann, wird nicht von vornherein in Abrede gestellt. Die gleichzeitige Verweigerung von Abstellflächen an peripheren Baustandorten gestützt auf das Eingliederungsgebot dürfte dann aber nur bei sehr prekärer Erschliessung an das öffentliche Verkehrsnetz in Kombination mit einer äusserst markanten Beeinträchtigung des umliegenden Orts- und Landschaftsbilds in Betracht fallen. Denn die Feststellung einer übermässigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Erstellung von Parkplätzen unter gleichzeitiger Anordnung einer Realerfüllungspflicht führt faktisch zu einem Bauverbot, mithin der Verweigerung, das Grundstück entsprechend den geltenden Bauziffern zonenkonform zu nutzen (vgl. oben E. 7.4.1). Dies stellt einen starken Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Es ist in solchen Konstellationen eine sorgfältige Abwägung zwischen den auf dem Spiel stehenden Interessen, insbesondere den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes einerseits sowie den privaten Nutzungsinteressen des Bauherrn andererseits, vorzunehmen.

7.6. Vorliegend stehen Abstellflächen eines Dreifamilienhauses (zwei bestehende und eine neu geplante Wohnung) in einem Wohnquartier zur Beurteilung. Die strittigen Parkplätze 1 und 2 liegen unmittelbar im Zufahrtsbereich des Baugrundstücks, gleich anschliessend an die O._____. Auf dem benachbarten Grundstück Nr. N._____ bestehen schon heute sieben offene Abstellplätze und auf der gegenüberliegenden Strassenseite tritt das Garagenzelt auf Grundstück Nr. M._____ prominent in Erscheinung. Das Bild in diesem Strassenabschnitt ist bereits aktuell von parkenden Motorfahrzeugen geprägt. Dass die Park-

plätze 1 und 2 dieses bestehende Strassenbild massiv beeinträchtigen würden und ihre Anordnung zu einer geradezu unhaltbaren Störung des bestehenden Quartierbilds zu führen vermöchte, ist anhand der aktenkundigen Pläne und Fotografien nicht auszumachen. Namentlich ist im Bericht von H. _____ keine Rede von einer derartigen Beeinträchtigung des Quartier- und Landschaftsbilds durch die geplanten Parkplätze, verlangt wird darin einzig ein allfälliger Belagswechsel. Ebenso wenig vermag die von der Vorinstanz vorgebrachte schräge und abgesetzte Anordnung der beiden neu geplanten Parkplätze eine solchermaßen unbefriedigende und unruhige Situation hervorzurufen, als dass dadurch eine markante Beeinträchtigung des Quartierbilds im dargelegten Sinn entstehen würde. Dies umso weniger als sich – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht sämtliche Parkplätze auf den benachbarten Parzellen harmonisch eingliedern, insbesondere in Bezug auf den mit dem Garagenzelt gedeckten Abstellplatz ist diese Auffassung fraglich. Insgesamt hat die Vorinstanz somit ihr Ermessen im Zusammenhang mit der Frage der Eingliederung der geplanten Parkplätze in nicht vertretbarer Weise ausgeübt.

Selbst wenn aber die Eingliederung der geplanten Parkplätze 1 und 2 nicht gegeben wäre, könnte dies im vorliegenden Fall keine Realleistungspflicht des Bauherrn begründen. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Verkehrs befindet sich gemäss Mobilitätskonzept der P. _____, welches im Zusammenhang mit der Überbauung auf den Parzellen Nrn. Q. _____, R. _____, S. _____ und T. _____ erstellt wurde, in zumutbarer Gehdistanz von ca. 700 – 1000 m. Ab dort besteht alle 15 Minuten (zu Stosszeiten alle 10 Minuten, am Wochenende alle 30 Minuten) eine Verbindung Richtung Stadt I. _____. Eine derart abgelegene Lage, die nach Auffassung der Vorinstanz die Pflicht zur Erstellung sämtlicher Pflichtparkfelder erfordern würde, ist mithin nicht erkennbar. Eine Realleistungspflicht drängt sich auch mit Blick auf die geplante Wohnnutzung nicht auf, ist doch weder Kundenverkehr noch sonst erheblicher Mehrverkehr zu erwarten. Selbst ohne die Parkplätze 1 und 2 verblieben drei Abstellflächen und damit für jede Wohneinheit eine.

Entsprechend dieser Gesamtbetrachtung hätte die Vorinstanz angesichts der konkreten Verhältnisse entweder die Eingliederung bejahen oder die Möglichkeit einer Ersatzabgabe gewähren müssen. Nichts Anderes ergibt sich aus § 95 Abs. 1 StrG, wonach eine Ersatzabgabe zu leisten ist, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstellflächen nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen, die Kosten unzumutbar sind oder die in § 94 StrG – mithin auch die Wahrung des Ortsbilds – genannten Gründe der Erstellung von Abstellflächen entgegenstehen. In diesem Sinne wurde bereits in LGVE 1998 II Nr. 18 festgestellt, dass die Abstellflächen bei fehlender Möglichkeit, diese auf dem Baugrundstück zu erstellen, in angemessener Entfernung davon bereitgestellt werden dürfen. Dies sei allerdings ein Recht, um keine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG leisten zu müssen, hingegen keine Pflicht. Hat die Vorinstanz die Realerstellungspflicht aus einem der in § 94 StrG genannten Gründe (lit. a) verneint und gleichzeitig die Möglichkeit einer Ersatzabgabe ausgeschlossen, widerspricht ihr Vorgehen dem StrG. Insbesondere gilt dies auch bezüglich der Auflage im Rechtsspruch Ziffer 3.2, der Beschwerdeführer habe vor Erteilung der Baubewilligung mittels Dienstbarkeits-/Kaufvertrag nachzuweisen, dass er auf dem Nachbargrundstück Tiefgaragenparkplätze nutzen könne.