

8. Juni 2021

VERFÜGUNG

In der Beschwerdesache Nr. 2021/37

A. AG, _____

Beschwerdeführerin

gegen

B., _____

Vorinstanz

betreffend

Bauvorhaben (Neubau Einfamilienhaus; [...])
(Entscheid der B. vom 4. März 2021)

stellt das Bau- und Justizdepartement fest und zieht in Erwägung:

I. Feststellungen

1. Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 gelangte die A. AG an die B. mit der Bitte, das Bauprojekt auf GB X. im Sinne einer Vorprüfung auf Basis der Baureglemente und der gesetzlichen Vorgaben zu prüfen. Das definitive Baugesuch - so die A. AG - werde nach Eingang der Stellungnahme der B. eingereicht.
2. In der Folge eröffnete die B. (hiernach Vorinstanz) der A. AG mit Schreiben vom 4. März 2021 (betitelt als «Verfügung»), dass die Grundstückszufahrt aufgrund der unzureichenden Sichtzonen so nicht bewilligt werden könne. Dementsprechend lautete Dispositivziffer 1 der angefochtenen «Verfügung»: «Die Voranfrage wird abgelehnt, eine Bewilligung für die beantragte Grundstückszufahrt kann nicht erteilt werden.»

3. Hiergegen erhob die A. AG (hiernach Beschwerdeführerin) am 12. März 2021 Beschwerde mit dem Antrag, die Erschliessung sei - trotz der Nichteinhaltung der Sichtverhältnisse gemäss den kantonalen Richtlinien - zu bewilligen.
4. Mit Schreiben vom 29. April 2021 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde. Weitere Eingaben erfolgten nicht.
5. Auf die Ausführungen der Parteien wird - soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich - in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Vorliegend angefochten ist die Beantwortung einer sogenannten Voranfrage (auch Vorentscheid genannt). Die Beschwerde ist grundsätzlich frist- und formgerecht erfolgt und der Kostenvorschuss wurde bezahlt. Fraglich ist, ob der Vorentscheid überhaupt Rechtswirkungen entfalten kann respektive anfechtbar ist.
2. Weder das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) noch die Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) kennen den «Vorentscheid». Sie enthalten daher zum Vorentscheid auch keine Bestimmungen. In der KBV gibt es lediglich das Baugesuch. Auch das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kennt den Vorentscheid nicht.
3. Sowohl das kantonale Verwaltungsgericht (vgl. SOG 2012 Nr. 20) wie auch das Bundesgericht haben sich mit der Problematik des Vorentscheids auseinandergesetzt. Letzteres kam zum Schluss, dass auch bei einem Vorentscheid der Anspruch auf rechtliches Gehör aller Beschwerdeberechtigter zu gewähren sei. Ein Vorentscheid über ein ausschreibungspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung gewährleiste den in Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG vorgeschriebenen Rechtsschutz nicht, da legitimierte Dritte ihre Verfahrensrechte nicht ausüben könnten. Ein verbindlicher Vorentscheid könne nur erfolgen, wenn die Baubehörde allfällige Einwendungen der beschwerdeberechtigten Dritten kenne. Damit sei ein Vorentscheid, welcher ohne Ausschreibung ergangen ist, nicht nur gegenüber Dritten unverbindlich, sondern auch gegenüber den Baugesuchstellern (vgl. SOG 2012 Nr. 20 m.w.H.).
4. Der Vorentscheid ist unter den gegebenen Umständen - sprich: ohne Anhörung Dritter - nicht geeignet, Rechte und Pflichten festzulegen. Er kann somit nicht in Verfügungsform ergehen, ist mithin einer eigentlichen Verfügung, die eben gerade öffentlich-rechtliche Rechte und Pflichten festlegt, gar nicht zugänglich. Folglich ist Dispositivziffer 1 der angefochtenen Verfügung aufzuheben, die Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen. Dispositivziffer 2, in welcher die Kosten für die Voranfrage auferlegt und für den Fall eines Baugesuchs verrechnet werden, bleibt davon unberührt.
5. [...]
6. [...]

Es wird

v e r f ü g t :

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der A. AG vom 12. März 2021 wird Dispositivziffer 1 der angefochtenen «Verfügung» aufgehoben.
2. [...]