

3.2 Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem die genügende Erschliessung des Baugrundstücks (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]; §§ 233 und 234 PBG). Ein Grundstück ist dann erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG).

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Mit Nebenbestimmungen darf von vornherein nur Mängeln begegnet werden, die «ohne besondere Schwierigkeiten» behoben werden können. Erfordert demgegenüber die Behebung von Mängeln eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, darf keine mit Nebenbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden. Diesfalls ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und hat die Bauherrschaft ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen. Nur so ist die nötige Klarheit im baurechtlichen Verfahren gewährleistet, was nicht zuletzt auch im Interesse der Nachbarn zu verlangen ist. Im Übrigen kann mit Nebenbestimmungen auch Mängeln begegnet werden, welche die Grundanforderungen an Bauten und Anlagen im Sinne der §§ 233 ff. PBG beschlagen (RB 1997 Nr. 78).

Bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung zu statuieren ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dieser findet dort seine Grenze, wo sich eine Bauverweigerung als offenkundig unverhältnismässig erweist (Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]).

3.3 Gemäss den Baugesuchplänen soll die Abwasserbeseitigung der beiden Einfamilienhäuser über eine durch das rekurrentische Grundstück verlaufende Kanalisationsleitung erfolgen. Wie die Vorinstanz in ihrem Beschluss zutreffend festhält, existiert zwar ein privatrechtliches Durchleitungsrecht, jedoch ist aufgrund des Dienstbarkeitstextes nicht sichergestellt, dass die beiden Neubauten an die fragliche Leitung angeschlossen werden können. Die Baubehörde hat deshalb die Kanalisationsbewilligung vorbehalten. Dieses Vorgehen sprengt den Rahmen von § 321 Abs. 1 PBG nicht. So kann nach

geltender Rechtsprechung die Kanalisationseingabe ohne Weiteres auflagemässig vor Baubeginn eingereicht werden. Sie enthält neben dem eigentlichen Anschlussgesuch die Projektpläne für die Abwasserleitungen sowie für die Anschlussleitungen an das übergeordnete Abwassersystem. Technische Mängel eines Abwasserprojekts lassen sich in der Regel verhältnismässig leicht beheben (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00379).

Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, wonach ein Anschluss an das übergeordnete Abwassernetz nicht möglich sein sollte. Aus dem alternativ eingereichten Kanalisationsprojekt geht hervor, dass sich die abwassermässige Erschliessung der beiden Einfamilienhäuser auch ohne Beanspruchung des Durchleitungsrechts realisieren lässt. Die Baubehörde durfte daher die Behandlung des Kanalisationsprojekts gestützt auf § 321 Abs. 1 PGB in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren verschieben. Der rekurrentische Einwand ist demnach unbegründet.