

8. b) Dass, wie dies der private Rekursgegner einwendet, das Näherbaurecht nur zulässig sein solle, wenn einzig der kantonal-rechtliche Mindestabstand von 3.5 m unterschritten wird, ist abwegig und ergibt sich weder aus der Systematik des Gesetzes noch aus Sinn und Zweck der neu statuierten Norm. Es war gesetzestech-nisch naheliegend, die Möglichkeit zur Gewährung von Näherbaurechten in den Zu-sammenhang mit den kantonalrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand zu stellen. Würde der Auffassung des privaten Rekursgegners gefolgt, bliebe das Nä-herbaurecht weitgehend ohne praktische Bedeutung, da die Gemeinden in den meis-ten Bauzonen Grenzabstände festgesetzt haben, die über das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.5 m hinausgehen. Das Näherbaurecht würde solchenfalls nur dann greifen, wenn die kommunalen Bauordnungen Näherbaurechtsbestimmungen enthielten, nach welchen die kommunalen Grenzabstände bis auf den kantonalen Mindestgrenzabstand reduziert werden könnten. In Kernzonen wäre das Näherbau-recht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sodann überhaupt nicht zulässig, da dort keine kantonalen Mindestgrenzabstände gelten. Weil den Gemeinden gemäss § 50 Abs. 3 PBG die Möglichkeit eingeräumt wird, in den Kernzonen von den kantonalen Ab-standsnormen abzuweichen, werden die entsprechenden Vorschriften als rein kom-munalrechtliche eingestuft (vgl. RRB Nr. 1401/1988). Die vom privaten Rekursgeg-ner unternommene Interpretation des Näherbaurechts entspricht offenkundig nicht dem Willen des Gesetzgebers, welcher im Rahmen der Gesetzesrevision ganz gene-rell eine bauliche Verdichtung anstrebte und zu diesem Zwecke nicht nur die kanto-nalen, sondern auch die kommunalen Mindestabstände zur Disposition gestellt hat.

Zu beachten ist diesbezüglich, dass nach dem Antrag des Regierungsrates vom 11. Oktober 1989 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes zunächst bloss ein Näherbaurecht unter dem Vorbehalt der Beibehaltung der Gebäudeabstände zuläs-sig sein sollte. Der Weisung des Regierungsrates ist zu entnehmen, dass mit einem Näherbaurecht "in für die Baubehörde verbindlicher Weise" vom kantonalen Min-destgrenzabstand nach unten abgewichen werden könne, was logischerweise eine Unterschreitung der kommunalen Abstände voraussetzt (vgl. die Weisung des Re-gierungsrates vom 11. Oktober 1989 zur Vorlage 3027, S. 48 und § 218 Abs. 2 PBG). Dass die Gemeinden nach wie vor kommunale Regelungen über die Abstän-de aufstellen können (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b PBG), vermag daran nichts zu ändern. Das übergeordnete kantonale Recht sieht mithin ein die kommunalen Abstandsvor-schriften durchbrechendes Näherbaurecht vor, welches im übrigen auch kommunale Bestimmungen über das Näherbaurecht ihre Bedeutung verlieren lässt. In der vorbe-ratenden kantonsrätlichen Kommission wurde das Näherbaurecht über das vom Re-gierungsrat beantragte Ausmass hinaus ausgedehnt und vom Erfordernis der Einhal-tung des Gebäudeabstandes abgesehen; stattdessen wurde der - ohnehin geltende - Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse "statu-iert".

c) Im vorliegenden Fall besteht zugunsten des Baugrundstücks und zulasten der rekurrentischen Parzelle ein im Grundbuch eingetragenes (einseitiges) Näherbaurecht für die Erstellung eines Hauptgebäudes in einem Abstand von 3.5 m von der gemeinsamen Grenze.

Eine Beschränkung der Länge des den reduzierten Abstand beanspruchenden Gebäudes wurde nicht vereinbart. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Bauherrschaft das Näherbaurecht mit einem 17,85 m langen Baukörper beansprucht. Dieser schöpft zudem mit 4 m Abstand das zulässige Mass der Unterschreitung nicht einmal aus. Einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse sind vorliegend klarerweise gegeben, da das projektierte Gebäude zum Nachbargebäude sogar den zonengemässen Gebäudeabstand einhält. Der Rekurs erweist sich somit auch diesbezüglich als unbegründet.

Bei einem bloss einseitig gewährten Näherbaurecht ist - vorbehältlich späterer Gegenseitigkeit - grundsätzlich davon auszugehen, dass der Gebäudeabstand gewahrt bleiben soll, ansonsten ein gegenseitiges Näherbaurecht zu stipulieren wäre. Davon gehen auch die Parteien aus, sollten doch offenbar nach einem gemeinsamen Konzept die Gebäude auf allen vom privaten Rekursgegner überbauten bzw. noch zu überbauenden Grundstücken südlich der B.-Strasse mittels Näherbaurechten gegen die Ostgrenze angenähert werden.

Wird ein Gebäude gestützt auf ein Näherbaurecht bewilligt, ist dieser Vorgang im Grundbuch mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen anzumerken (§ 321 Abs. 1 und 2 PBG; vgl. auch § 274 Abs. 2 PBG). Somit ist auch unter der Herrschaft von § 270 Abs. 3 PBG die ausdrückliche Erklärung des Rekurrenten, bei einem allfälligen Neubau auf seinem Grundstück gegenüber dem Gebäude des privaten Rekursgegners den zonengemässen Gebäudeabstand einzuhalten, als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die von der Baubehörde in Anwendung von Art. 26 BZO statuierte, von der Bauherrschaft im übrigen akzeptierte diesbezügliche Nebenbestimmung ist entsprechend anzupassen.