

BGer 1C_367/2022 vom 9. Mai 2023

Bundesgericht, 2023-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_367_2022

FR: TF 1C_367/2022 du 9 mai 2023

IT: TF 1C_367/2022 del 9 maggio 2023

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Endentscheid im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer bzw. Eigentümerin des direkt an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 1567 zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) als solche nicht frei, sondern nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet für sich keine Willkür (vgl. BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 113 E. 7.1).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 140 III 264 E. 2.3), oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist (Art. 97 Abs. 1

BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführenden rügen in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV , da die Vorinstanz auf einzelne ihrer Einwände und eingereichten Beweismittel nicht eingegangen sei.

E. 3.1

Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 146 II 335 E. 5.1). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 142 III 433 E. 4.3.2 mit Hinweisen). Vielmehr erstreckt sich die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleitete Begründungspflicht lediglich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte (vgl. BGE 146 II 335 E. 5.1).

E. 3.2

Der Vorinstanz kann vorliegend keine Gehörsverletzung angelastet werden. Sie legte insbesondere dar, weshalb nach ihrer Auffassung der Gestaltungsplan die Grundnutzungsordnung nicht ihres Sinngehalts entleert und im Rahmen des Planungsspielraums des Gestaltungsplans Satteldächer mit einer geringeren Ausnützung nicht generell ausgeschlossen sind (vgl. E. 5.1 und 5.3.3). Weiter begründet die Vorinstanz hinreichend, weshalb sie die Einholung eines externen Gutachtens betreffend die Dachgestaltung dem Baubewilligungsverfahren vorbehält und eine den qualifizierten Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen erfüllende Flachdachüberbauung nicht von vornherein für ausgeschlossen erachtete. Ihr kann in diesem Zusammenhang somit keine Verletzung ihrer Begründungspflicht vorgeworfen werden, weil sie sich nicht mit dem von den Beschwerdeführenden eingereichten (Privat-) Gutachten vom 15 Mai 2018 von H._____ auseinandergesetzt hat (E. 5.4.2 hiernach). Zudem zeigte sie auf, weshalb sie das Gestaltungsplangebiet über die Dorfstrasse als hinreichend erschlossen betrachtet (vgl. E. 6.3 hiernach). Die Vorinstanz hat demnach die für sie entscheidere Überlegungen genannt und den Beschwerdeführenden ermöglicht, den Entscheid sachgerecht anzufechten, womit sie ihrer Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) nachgekommen ist.

E. 4.1

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Brunnenmoos" erstreckt sich über die 11'864 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. 4584 in Kilchberg. Das betroffene Grundstück befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (nachfolgend: BZO) innerhalb der Kernzone K "Obere Dorfstrasse" und wird von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Art. 14.2 BZO). In der Kernzone "Obere Dorfstrasse" sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren (Art. 3.1.1 Abs. 1 BZO). Auf Hauptgebäuden sind dort grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig (Art. 3.1.3 Abs. 1 BZO). Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich (Art. 3.1.3 Abs. 2 BZO). Gemäss Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung

zugelassen werden. Dabei ist im Falle eines Flachdaches lediglich ein Dachgeschoss zulässig. Für ein derartiges Bauvorhaben ist mindestens ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

E. 4.2

Im südlichen, an die Dorfstrasse angrenzenden Teil des Gestaltungsplangebiets liegt das Gebäudeensemble "Dorfstrasse xxx", das als kommunal schützenswertes Objekt inventarisiert ist. Die restliche, überwiegende Fläche des Gestaltungsplanareals ist unüberbaut. Der mit dem Gebäudeensemble überbaute, südliche Teil des Areals ist überdies im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) erfasst. Zudem wird der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans teilweise vom Aussichtsbereich "Kienast" überlagert, mit welchem die zulässige Höhe von Bauten begrenzt wird.

E. 4.3

Mit dem Gestaltungsplan "Brunnenmoos" werden fünf Baubereiche (A bis E) definiert, die entlang der Parzellengrenze rund um einen zusammenhängenden Freiraum angeordnet und ausserhalb des vom schutzwürdigen Ortsbild von regionaler Bedeutung erfassten, südlichen Bereichs gelegen sind. Die Erschliessung soll gemäss Richtprojekt ab der Dorfstrasse über eine im Südosten der Parzelle geplante Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen.

Der Gestaltungsplan schreibt in Art. 4.1 vor, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben und bei Umbauten und Erneuerungen. Gemäss Art. 5.7 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften (nachfolgend: GPV) sind Flachdächer im Gestaltungsplangebiet zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt sind. Für Flachdächer ist ein externes Gutachten nach Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO einzuholen, welches die besonders gute Einordnung bestätigt.

E. 5

Mit einem Gestaltungsplan wird eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt und zu diesem Zweck eine Spezialbauordnung aufgestellt. Gemäss § 83 Abs. 1 PBG /ZH darf mit diesem Instrument von den Bestimmungen über die Regelbauweise (und von den kantonalen Mindestabständen) abgewichen werden. Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung mit einem Gestaltungsplan werden im kantonalen Recht nicht näher umschrieben. Gleichwohl dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (zum Ganzen BGE 135 II 209 E. 5.2 mit Hinweisen; Urteile 1C_328/2020 vom 22. März 2022 E. 3.4.5; 1C_200/2018 vom 20. März 2019 E. 4.3).

E. 5.1

Die Vorinstanz hielt fest, das Baurekursgericht habe zu Recht darauf hingewiesen, dass zwischen den Vorgaben der Grundordnung und jenen des Gestaltungsplans hinsichtlich der Dachgestaltung kein unmittelbarer Konflikt bestehe, weil letzterer unter bestimmten Voraussetzungen die Realisierung von Flachdächern in Kernzonen erlaube. Seit der Revision der BZO im Jahr 2012 seien gemäss Vorinstanz Flachdachbauten in der Kernzone zulässig, wenn ein Fachgutachten diesen eine besonders gute Einordnung und Gestaltung bescheinige. Da bereits die Grundordnung bei gutachterlich bestätigter, besonders guter Einordnung und Gestaltung Flachdächer zulasse, führe die Zulassung von Flachdachbauten unter den identischen Voraussetzungen entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts nicht zu einer Entleerung des Sinngehalts. Dass der Gestaltungsplan durch die Verweisung auf das Richtprojekt primär auf Flachdachbauten ausgerichtet sei - das Baurekursgericht spreche von einer "faktischen" Festschreibung der Flachdachbauten - ändere daran nichts.

Weiter erwog das Verwaltungsgericht, der Gestaltungsplan schliesse die Erstellung von Satteldächern nicht aus. Denkbar wäre mithin im Rahmen seiner Vorgaben auch die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit den vom Baurekursgericht als zwingendes Gestaltungselement von Bauten in der Kernzone erachteten Satteldächern. Dass mit der Realisierung von Satteldächern eine geringere Ausnutzung des Areals einherginge und ein entsprechendes Projekt von den privaten Beschwerdeführenden "schwerlich als dem Richtprojekt gleichwertige Lösung eingestuft werden dürfte", wie das Baurekursgericht annehme, vermöge daran nichts zu ändern.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden rügen eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG. Tatsächlich würden bereits die Vorschriften des Aussichtsschutzes "Kienast", welche das Verwaltungsgericht in willkürlicher Art und Weise übergangen habe, die Erstellung von Satteldächern verunmöglichen. Dies hätten sowohl der Gemeinderat Kilchberg als auch das Baurekursgericht richtig erkannt. Letzteres habe festgehalten, dass die Gebäude bezüglich der Volumetrie so geplant seien, dass darauf gar keine Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung im Sinne von Art. 3.1.3 Abs. 1 BZO errichtet werden könnten. Um Satteldächer ermöglichen zu können, hätten andere Baukuben, d.h. Bauten mit anderen Längs- und Schmalseiten, vorgesehen werden müssen. Dies sei indessen nicht mehr möglich, weil die Lage der Hauptgebäude gemäss Art. 5.1 Abs. 1 GPV verbindlich festgelegt worden sei.

E. 5.3

Gemäss § 83 Abs. 1 Satz 1 PBG /ZH werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (§ 83 Abs. 2 PBG /ZH). Auch wenn dem Gestaltungsplan - wie vorliegend - oft ein bestimmtes Projekt bzw. ein Richtprojekt zugrunde liegt, darf er insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Einordnung nicht bis in die architektonische Detailplanung gehen, sondern muss grundsätzlich auch noch die Verwirklichung anderer Projekte zulassen (vgl. STEPHAN ESCHMANN, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Zürich 1985, S. 124 f.; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/ KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Auflage 2019, S. 185).

E. 5.3.1

Diesen Projektierungsspielraum respektiert der Gestaltungsplan "Brunnenmoos", indem er ausdrücklich vorsieht, dass das Bauprojekt vom Richtprojekt abweichen kann, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird (Art. 4.2 Abs. 2 GPV). Die Beschwerdeführenden bemängeln, wie bereits das Baurekursgericht, dass der Gestaltungsplan klarerweise auf die Realisierung von fünf grossgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern ausgelegt sei. Es trifft zwar zu, dass das Richtprojekt im Gestaltungsplan als richtungsweisend bezeichnet wird (Art. 4.2 Abs. 1 GPV). Das heisst allerdings nicht, dass zwingend danach gebaut werden muss. Der Gestaltungsplan "Brunnenmoos" ermöglicht - unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung und Gestaltung - eine Umsetzung des Richtprojekts, belässt aber auch Planungsspielraum für andere Projekte (vgl. E. 5.3.2 f. hiernach). Es ist somit grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass sich der Gestaltungsplan an einem Richtprojekt mit Flachdachbauten orientiert, solange - wie vorliegend - ein angemessener Spielraum für die Projektierung und damit auch für Bauten mit Steildach gewahrt bleibt.

E. 5.3.2

Ein Bauprojekt hat sich vorliegend an die Gestaltungsplanvorschriften wie namentlich die Baubereiche und die Höhenbegrenzungen des Aussichtsschutzes "Kienast" zu halten (vgl. Art. 5.1 GPV in Verbindung mit dem Situationsplan). Dadurch wird der Projektierungsspielraum quantitativ beschränkt. Eine qualitative Beschränkung wird durch die Vorgabe erreicht, dass eine besonders gute Gestaltung und Einordnung erzielt werden muss (vgl. Art. 4.1 GPV zu den generellen Gestaltungsanforderungen; Art. 5.7 GPV zur Dachgestaltung). Mit dem Gestaltungsplan "Brunnenmoos" wird die Anzahl, Lage und äussere Abmessung der Bauten mit den Baubereichen A bis E festgelegt. Gemäss Art. 5.1 Abs. 1 GPV müssen die Hauptgebäude innerhalb der im Situationsplan 1:500 definierten Baubereich mit Höhenkote liegen. Pro Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig (Art. 5.1 Abs. 2 Satz 1 GPV). Satz 2 von Art. 5.1 Abs. 2 GPV führt für die Baubereiche A bis E die jeweils maximal zulässige Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude auf. Hingegen sehen diese Vorschriften keine minimale Gebäudebegrenzung vor, was an sich in einem Gestaltungsplan vorgeschrieben werden könnte (vgl. ESCHMANN, a.a.O., S. 121).

E. 5.3.3

Es hält vor dem Willkürverbot stand, dass die Vorinstanz die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplans nicht generell für ausgeschlossen erachtet. Sie durfte davon ausgehen, solche liessen sich unter Hinnahme einer geringeren Ausnutzung des Areals realisieren. Es erscheint nachvollziehbar, dass die Erstellung von Satteldächern innerhalb der verbindlich festgelegten Baubereiche mit einer reduzierten Ausnutzung möglich ist, ohne dabei die Höhenbegrenzungen des Aussichtsschutzes "Kienast" zu verletzen. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, ein solches Bauprojekt würde sich nicht innerhalb des vom Gestaltungsplan vorgegebenen Planungsspielraums bewegen (vgl. E. 5.3.2 hiervor), ist weder hinreichend dargetan noch ersichtlich. Im Gestaltungsplan "Brunnenmoos" werden die Gebäudegrundrisse sowie die Volumetrie einzig mittels maximaler - nicht minimaler - Begrenzung variabel vorgeschrieben. Die Baumöglichkeiten müssen somit nicht voll oder zu einem bestimmten Teil ausgeschöpft werden. Der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach durch die verbindliche Festlegung der Baubereiche kaum Spielraum für eine Abweichung vom Richtprojekt bestehe, kann somit nicht gefolgt werden.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden hat auch das Baurekursgericht die Realisierung von Satteldächern nicht grundsätzlich für ausgeschlossen erachtet. Es hielt dazu fest, theoretisch seien auch Satteldächer realisierbar. Mit Blick auf die Vorgaben des Aussichtsschutzes "Kienast" werde deutlich, dass eine Realisierung von Satteldächern bei gleichbleibenden Grundflächen zu einer Reduktion der Ausnützung führen würde, womit ein entsprechendes Vorhaben seitens der Bauherrschaft schwerlich als dem Richtprojekt gleichwertige Lösung eingestuft werden dürfte. Wie die Vorinstanz dazu zutreffend festgehalten hat, kann nicht ausschlaggebend sein, ob ein entsprechendes Projekt von der privaten Bauherrschaft als gleichwertige Lösung eingestuft würde. Eine Abweichung vom Richtprojekt setzt gemäss Art. 4.2 Abs. 2 GPV auch nicht eine quantitativ, sondern eine qualitativ gleichwertige Lösung voraus. Gleichermassen hält der Gemeinderat Kilchberg in seiner Vernehmlassung vom 22. August 2022 fest, die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche müssten eingehalten werden, wobei keinesfalls erforderlich sei, dass diese maximal ausgenützt würden. Soweit auf die maximalen Grundflächen und/oder auf die Gebäudehöhe gemäss maximaler Koten bzw. auf eine maximale Ausnützung verzichtet werde, könnten ohne Weiteres Satteldächer erstellt werden. Darüber hinaus liege der Aussichtsschutz "Kienast" auch nicht über dem gesamten Gestaltungsplangebiet. Baubereich A sei nur marginal tangiert.

E. 5.3.4

Die Rügen der Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der fehlenden Realisierbarkeit einer Überbauung mit Satteldächern erweisen sich somit als unbegründet. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden schliessen nicht bereits der Aussichtsschutz "Kienast" und die mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegte Lage der geplanten Gebäude eine Realisierung des Gestaltungsplans von vornherein aus. Deshalb kann entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen auch nicht von einem "bedingten" Gestaltungsplan gesprochen werden, dessen Realisierbarkeit vom Eintritt einer ungewissen Tatsache (Möglichkeit einer Flachdachüberbauung) abhängig sei.

Die Vorinstanz durfte sodann auch willkürfrei eine qualifiziert unsachliche Abweichung von der Grundnutzungsordnung bzw. eine Entleerung ihres Sinngehalts verneinen (vgl. dazu auch E. 5.4.3 hiernach). Der Vorinstanz kann - entgegen der Rüge der Beschwerdeführenden - nicht angelastet werden, dass sie nicht geprüft hat, wie es sich bezüglich der qualifiziert unsachlichen Abweichung von der Grundnutzungsordnung verhalten würde, wenn schliesslich keine Satteldächer, sondern nur Flachdächer realisiert werden sollten.

E. 5.4

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, das externe Gutachten zur Dachform hätte bereits vor Erlass des Gestaltungsplans "Brunnenmoos" eingeholt werden müssen. Die Dachfrage habe vorliegend für die Gestaltung der Bauten und damit für den Erlass des Gestaltungsplans zentrale Bedeutung, weshalb es nicht zulässig sei, diese Frage ins Baubewilligungsverfahren zu delegieren. Sinngemäss monieren sie, eine besonders gute Einordnung und Gestaltung könne mit einer Flachdachüberbauung von vornherein nicht erzielt werden.

E. 5.4.1

Die Vorinstanz erwog, das Baurekursgericht habe die Aufhebung des umstrittenen Gestaltungsplans ausgehend von der unzutreffenden Prämisse begründet, der

Gestaltungsplan schreibe die Flachdachbauweise fest. Gemäss Baurekursgericht verfügten die im Richtprojekt konzipierten Baukörper über keinerlei Anknüpfungspunkte zur kernzonentypischen Bauweise und stünden in einem unlösbaren Widerspruch zu den Vorgaben der Kernzone. Weiter führte das Verwaltungsgerichts aus, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb sich architektonisch gelungen gestaltete Flachdachbauten im Gestaltungsplanareal, die dessen Lage im Übergangsbereich der Kernzone hin zur angrenzenden Zone für öffentliche Bauten Rechnung tragen würden, keinesfalls gut in die ortsbauliche und topographische Situation einordnen könnten. Wohl seien konkrete Projekte denkbar, denen solches nicht gelänge. Die Baudirektion als fachkundige Behörde vertrete die Auffassung, dass eine qualitätsvolle Gestaltung auch mit Flachdächern realisiert werden könne bzw. zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen sei. Ein weiterer Machbarkeitsnachweis einer solchen Bebauung erscheine vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Die pauschale Auffassung des Baurekursgerichts, wonach sich das notwendige gutachterliche Attest unabhängig von der konkreten Umsetzung des Richtprojekts jedenfalls nicht beibringen liesse, verkenne, dass der Dachform - ob Flachdach oder Satteldach - keine allein entscheidende Rolle zukommen könne, wenn die gelungene Einordnung und Gestaltung von Neubauten zu beurteilen sei. Die gestalterische Qualität von Neubauten und deren gute Einordnung sei überdies mitnichten nur mit Blick darauf zu beurteilen, ob sich die Dachgestaltung an bestehenden historischen Gebäuden orientiere oder dazu einen Kontrast schaffen wolle. Solches habe anhand einer Gesamtwürdigung zu erfolgen, welche nicht nur anhand eines Richtprojekts, sondern erst hinsichtlich eines ausformulierten Projekts abschliessend vorgenommen werden könne. Ein isoliertes Abstellen auf die Dachform blende die fachliche Komplexität einer derartigen Würdigung gänzlich aus.

E. 5.4.2

Die Vorbringen der Beschwerdeführenden vermögen die vorinstanzlichen Erwägungen unter Willkür Gesichtspunkten nicht umzustossen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass erhebliche Zweifel daran bestehen, ob eine Flachdachüberbauung mit einer gemäss Angaben der Beschwerdeführenden "Allerwelts-Architektur", die in einem beliebigen Quartier stehen könnte, den qualifizierten Anforderungen an eine besonders gute Einordnung und Gestaltung genügen würde. Es erscheint jedoch nicht offensichtlich unhaltbar und damit geradezu willkürlich, wenn die Vorinstanz eine Flachdachüberbauung unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht von vornherein für ausgeschlossen betrachtete. Damit verfiel sie auch nicht in Willkür, indem sie die externe Begutachtung ins Baubewilligungsverfahren verschoben hat. Es ist nachvollziehbar, die Beurteilung der besonders guten Gestaltung und Einordnung nicht nur anhand eines rudimentär ausgearbeiteten Richtprojekts, sondern erst hinsichtlich eines ausformulierten Projekts anhand einer Gesamtwürdigung abschliessend vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund liegt entgegen der Rüge der Beschwerdeführenden keine krasse Verletzung der Grundsätze des Raumplanungsrechts vor. Auch die erhobene Gehörsrüge, wonach die Vorinstanz zu Unrecht keine Stellung zum von den Beschwerdeführenden eingereichten Fachgutachten vom 15. Mai 2018 von H. _____ genommen habe, erweist sich vor diesem Hintergrund als unbegründet. Im Übrigen kann auch aus der Grundordnung (Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO) nicht abgeleitet werden, dass im Fall einer Flachdachüberbauung bereits im Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplans, dem nachträglich ein Baubewilligungsverfahren folgt,

zwingend ein externes Gutachten eingeholt werden müsste.

Wie bereits dargelegt (E. 5.3.1 f. hiervor), verhält es sich zudem nicht wie von den Beschwerdeführenden angenommen so, dass durch die verbindliche Festlegung der Baubereiche kaum Spielraum für eine Abweichung vom Richtprojekt bestehe. Das Richtprojekt ist zwar richtungsweisend, aber nicht verbindlich (vgl. E. 5.3.1 hiervor). Die Beschwerdeführenden scheinen dies zu verkennen, wenn sie sich der Auffassung des Baurekursgerichts anschliessen, wonach eine besonders gute Einordnung bzw. das gutachterliche Attest unabhängig von der konkreten Umsetzung des Richtprojekts nicht mehr denkbar sei.

E. 5.4.3

Die Ausführungen der Beschwerdeführenden - wie bereits diejenigen des Baurekursgerichts - laufen im Wesentlichen darauf hinaus, dass nur Satteldächer sich gut einordnen würden und die gemäss Richtprojekt vorgesehene Flachdachüberbauung in unlösbarem Widerspruch zu den Vorgaben der Kernzone stehen würde. Gemäss Beschwerdeführenden sei die Abweichung von der Grundordnung so erheblich, dass diese aus den Angeln gehoben und ihres Sinngehalts entleert würde. Dies gelte auch deshalb, weil Art. 3 BZO nur beschränkte Ausnahmen von der Schrägdachpflicht zulasse, nicht jedoch für ein ganzes Gebiet, das noch dazu 20 % der Fläche der Kernzone ausmache.

Dazu hielt die Vorinstanz willkürfrei fest, es stehe im Widerspruch zu den Materialien der letzten BZO-Revision, wenn das Baurekursgericht davon ausgehe, die Zulässigkeit von Flachdächern in der Kernzone könne sich nur auf einzelne Gebäude, nicht aber auf eine gesamte Gebäudegruppe beziehen. Aus den Materialien lasse sich schliessen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von zeitgemässen Bauten mit Flachdach in der Kernzone gerade auch mit Blick auf das vorliegende Gestaltungsplangebiet beschlossen worden sei. Schliesslich erweise sich auch die Überlegung des Baurekursgerichts als unzutreffend, dass der Gestaltungsplan die Zonenfestsetzung gleichsam rückgängig mache, weil er Bauten ohne Kernzonencharakter zulasse. Die Gemeinde Kilchberg erachte die Satteldächer mit Art. 3.1.1 BZO gerade nicht als zwingend notwendiges Gestaltungsmerkmal von Bauten in der Kernzone, sondern mache die Zulässigkeit von Flachdachbauten von deren besonders guten Einordnung und Gestaltung abhängig.

Wie weiter oben bereits erwähnt, dürfte es tatsächlich sehr schwierig sein, eine besonders gute Einordnung von Flachdachbauten in einer Zone zu erreichen, in der grundsätzlich Satteldächer vorgeschrieben sind und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren ist. Das bedeutet aber nicht, dass die gegenteilige Einschätzung der Vorinstanz ohne Weiteres willkürlich wäre. Indem die Beschwerdeführenden lediglich die Überlegungen des Baurekursgerichts wiederholen, zeigen sie keine Willkür auf. Im Übrigen genügt es vor Bundesgericht nicht, nur die eigenen abweichenden Einschätzungen den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz gegenüberzustellen. Es bedarf einer substantiierten Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen. Die Vorinstanz durfte somit - ohne in Willkür zu verfallen - eine qualifiziert unsachliche Abweichung von der Grundnutzungsordnung bzw. eine Entleerung ihres Sinngehalts verneinen.

E. 5.4.4

Sodann ist nicht ersichtlich, inwiefern das von den Beschwerdeführenden in der Replik erstmals vorgebrachte Argument, wonach nur auf Satteldächern Photovoltaikkollektoren ortsbildverträglich integriert werden könnten, an diesem Ergebnis etwas ändern könnte. Aus

diesem Grund kann auch offenbleiben, ob diese nachträglich behauptete Tatsache überhaupt zulässig gewesen wäre (vgl. BGE 147 I 16 E. 3.4.3; 143 II 283 E. 1.2.3 ; 135 I 19 E. 2.2; Urteile 1C_100/2021 vom 14. Februar 2023; E. 2.4; 1B_289/2022 vom 1. Juli 2022 E. 1.3).

E. 6

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, das Gestaltungsplanareal "Brunnenmoos" sei noch nicht im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG (SR 814.01) und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) genügend erschlossen. Entsprechend seien nicht nur die Immissionsgrenzwerte, sondern die Planungswerte einzuhalten.

E. 6.1

Das Verwaltungsgericht erwog, der Gestaltungsplan regle gemäss § 83 Abs. 3 PBG /ZH die Feinerschliessung innerhalb seines Perimeters. Ausserhalb des Perimeters gelegene Erschliessungsfragen bildeten hingegen nicht Teil seines Regelungsinhalts. Nicht zur Feinerschliessung gehörten Strassen und Wege, welche ab den Feinerschliessungsanlagen in die einzelnen Grundstücke hineinführen würden (sog. Hauszufahrten). Sowohl das Baurekursgericht als auch die Baudirektion hätten die Feinerschliessung des Gestaltungsplanareals über die Dorfstrasse als hinreichend erachtet. Die Ausführungen der damaligen Beschwerdegegnerschaft (der heutigen Beschwerdeführenden) vermöchten diesen Schluss nicht infrage zu stellen. Diese hatten im Wesentlichen vorgebracht, die bestehende Hauszufahrt genüge nicht und werde nicht als Zufahrt zur projektierten Tiefgarage genutzt werden können. Es müsse eine neue Zufahrt erstellt werden, die eine Kreuzungssituation schaffe und allenfalls einen Rechtsabbieger auf der Dorfstrasse notwendig machen werde. Eine neue Hauszufahrt gelte indessen gerade nicht als Anlage der Feinerschliessung. Ohnehin sei erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Zufahrt den Anforderungen von § 237 PBG und der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV; LS 700.4) entspreche. Entscheidend sei bei der Beurteilung des Gestaltungsplans einzig, ob eine gesetzeskonforme Erschliessung überhaupt als möglich erscheine oder nicht (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2019.00584, E. 7.3). Dass eine solche von vornherein ausgeschlossen sei, sei nicht ersichtlich.

E. 6.2

Eine Bauzone gilt als im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700) und Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) erschlossen, wenn die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung (Grob- und Feinerschliessung) vorhanden ist, bei der mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind (vgl. BGE 123 II 337 E. 8c; Urteile 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 4.2; 1C_366/2019 vom 6. September 2021 E. 3.4 und 4.1). Es muss eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt bestehen und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen müssen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a; Urteil 1C_366/2019 vom 6. September 2021 E. 3.4). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Art. 4 Abs. 2 WEG).

Das Bundesrecht begnügt sich inhaltlich mit Minimalanforderungen, die sicherstellen, dass keine Bauten und Anlagen entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- oder gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (vgl. Urteil 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 4.2 mit Hinweis). Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (vgl. Urteile Urteil 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 4.2; 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.2 mit Hinweisen, in: ZBl 120/2019 S. 406). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt bereits, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützerinnen und Benützer sowie Besuchende mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (vgl. BGE 136 III 130 E. 3.3.2; Urteile 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3; 1C_387/2014 vom 20. Juni 2016 E. 7.2).

E. 6.3

Inwieweit das Gestaltungsplanareal nicht als im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG genügend erschlossen betrachtet werden könnte, wird von den Beschwerdeführenden nicht rechtsgenügend dargetan. Sie wiederholen die bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Argumente, ohne sich mit den Erwägungen der Vorinstanz substantiiert auseinanderzusetzen. Der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach sich das Verwaltungsgericht bei der Beurteilung der Erschliessungsfrage ausschliesslich auf eine baupolizeiliche Prüfung beschränkt und die Einhaltung des USG und der LSV nicht geprüft habe, ist nicht stichhaltig. Dass die Vorinstanz in ihren Erwägungen die Gesetzesbestimmungen von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV nicht explizit erwähnte, ist nicht zu beanstanden. Indem sie die kantonalen Anforderungen an die Feinerschliessung, insbesondere in Bezug auf ein Gestaltungsplanverfahren, geprüft hat, ging sie implizit davon aus, dass damit auch die bundesrechtlichen Minimalanforderungen an die Feinerschliessung erfüllt seien. Damit erweist sich auch die in diesem Zusammenhang erhobene Gehörsrüge (Art. 29 Abs. 2 BV) als unbegründet.

E. 6.4

Es ist überdies nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht zum Schluss gekommen ist, bei der Beurteilung des Gestaltungsplans sei einzig entscheidend, ob eine gesetzeskonforme Erschliessung überhaupt als möglich erscheine oder nicht. Ob die Zufahrt den Anforderungen von § 237 PBG und der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV; LS 700.4) entspreche, sei erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Beschwerdeführenden zeigen nicht auf, inwieweit die Vorinstanz diesbezüglich kantonales Recht willkürlich angewendet haben soll. Dies ist auch nicht ersichtlich. Aus Art. 19 RPG folgt nicht, dass die Erschliessung in einem Gestaltungsplan detailliert geregelt werden müsste. Es ist durchaus möglich und zulässig, Detailfragen der Erschliessung ins Baubewilligungsverfahren zu verweisen (vgl. Urteil 1C_108/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 5.4 mit Hinweisen).

E. 6.5

Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz somit zum Schluss kommen, das Gestaltungsplangebiet sei über die unmittelbar daran angrenzende Dorfstrasse genügend erschlossen, und damit (implizit) Art. 8.2 GPV schützen, welcher die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorschreibt. Dass diese nicht eingehalten werden könnten, rügen die Beschwerdeführenden sodann nicht.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Gerichtskosten werden den Beschwerdeführenden unter Solidarhaft auferlegt (Art. 65 und 66 BGG). Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.