

# **BGer 1C 537/2010 vom 14. April 2011**

Bundesgericht, 2011-04-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_537\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_537_2010)

FR: TF 1C 537/2010 du 14 avril 2011

IT: TF 1C 537/2010 del 14 aprile 2011

## **Regeste**

Quartierplan | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid ( Art. 90 BGG ). Der umstrittene Einstellungsbeschluss des Gemeinderats betrifft ein kommunales Sondernutzungsplanverfahren und ist vor Bundesgericht den Regeln über die Anfechtung von Verfügungen im Sinne von Art. 82 lit. a BGG unterworfen (vgl. BGE 133 II 353 E. 3.3 S. 358; 117 Ia 302 E. 3 S. 305 f.; 116 Ia 207 E. 3b S. 211; je mit Hinweisen). Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks Kat.-Nr. 9633 einerseits (Beschwerdeführerin 2) und als an dieser Parzelle Kaufsberechtigter andererseits (Beschwerdeführer 1), haben die Beschwerdeführer ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Urteils. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung einzutreten.

### **E. 2**

Die Beschwerdeführer machen zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts geltend. In diesem Zusammenhang rügen sie verschiedene Mängel des kantonalen Verfahrens.

#### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht hat eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zwar bejaht, da weder aus den Quartierplanakten noch aus den Akten des Rekursverfahrens hervorgehe, dass den Beschwerdeführern die von ihnen genannten Aktenstücke je zur Kenntnis gebracht worden wären. Da sich die Gehörsverletzung indes nicht auf die entscheidungsrelevanten Akten beziehe, könne sie als im Beschwerdeverfahren geheilt betrachtet werden. Die Beschwerdeführer hätten nämlich am 30. April 2010 Einsicht in alle Rekursakten genommen und sich dazu in ihrer Beschwerde äussern können. Weitere Erhebungen zur Sachverhaltsklärung hat das Verwaltungsgericht nicht gemacht.

#### **E. 2.2**

Nach der Rechtsprechung kann eine - nicht besonders schwerwiegende - Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die Betroffenen die Möglichkeit erhalten, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, welche die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen kann wie die Vorinstanz. Ausnahmsweise kann auch bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung abgesehen werden, wenn dies zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem

Interesse der betroffenen Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären ( BGE 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f. mit Hinweis; zur Publikation vorgesehene Urteil 1C\_58/2010 des Bundesgerichts vom 22. Dezember 2010 E. 2.1.3).

### **E. 2.3**

Aus dem Gebot der Gewährung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV folgt u.a. der Anspruch der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind ( BGE 120 Ib 379 E. 3b S. 383; 106 Ia 161 E. 2b S. 162; je mit Hinweisen). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ( BGE 124 I 208 E. 4a S. 211; 122 II 464 E. 4a S. 469; je mit Hinweisen).

### **E. 2.4**

Die Beschwerdeführer stellen nicht in Abrede, nachträglich Akteneinsicht erhalten zu haben. Sie behaupten jedoch, massgebliche Unterlagen seien bis heute gar nicht aktenkundig, so etwa die Expertise Baur, welche als Grundlage für die Höhenbeschränkung im ersten Quartierplanentwurf gedient habe, oder die Höhenaufnahmen des Geometers. Indessen zeigen sie nicht auf, dass gestützt auf diese angeblich fehlenden Angaben getroffene Schlussfolgerungen falsch gewesen wären; die Höhenaufnahmen des Gemeindegeometers sind im Übrigen mit act. 7/10.32 dokumentiert, ebenso wie Bau-Varianten auf den beiden belasteten Parzellen (act. 7/10.33-35, siehe E. 4 hiernach); entsprechend durfte das Verwaltungsgericht die Gehörsverletzung als nicht schwerwiegend qualifizieren, ist doch nicht einzusehen, welcher Rechtsnachteil den Beschwerdeführern aus einer allenfalls fehlenden Einsicht in diese nicht entscheiderelevanten Aktenstücke erwachsen sein sollte. Aus sämtlichen vorinstanzlichen Entscheiden ergeben sich die massgeblichen Gründe mit hinreichender Klarheit. Das Verwaltungsgericht ist willkürfrei davon ausgegangen, die von den Beschwerdeführern genannten Dokumente hätten keinen wesentlichen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt. Zudem finden sich in den Akten Berichte, Tabellen, Aufnahmen der topografischen Verhältnisse, die Verlegerpläne für die Entschädigung etc. sowohl des ersten wie auch des zweiten Entwurfs für den Teilquartierplan Oberhausen. U.a. sind die topografischen Verhältnisse auf den dienstbarkeitsbelasteten und den -berechtigten Grundstücken mit vier Höhenschnitten dokumentiert (act. 7/10.1-10.12 des Verwaltungsgerichts bzw. act. 10.1-10.12 der Baurekurskommission). Aus den ergangenen Beschlüssen ergibt sich, dass sich diese auf die genannten, den Beschwerdeführern bekannten Unterlagen stützten. Dass diese Dokumente falsch wären, machen die Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Warum das Verwaltungsgericht weitere Abklärungen hätte anordnen sollen, ist nicht einzusehen. Offensichtlich und unbestritten konnte zwischen den Beteiligten keine Einigung gefunden werden, sodass der Gemeinderat das Quartierplanverfahren als untauglich für eine Konfliktlösung erachtet hat. Die Parteien konnten sich weder über die allfällige Kote einer Höhenbeschränkung noch über die Entschädigung für den Bauverbotsverzicht verständigen. Daran hätte auch eine Profilierung nichts geändert. Letztendlich verneinten die involvierten Behörden das überwiegende öffentliche Interesse an der Überbauung der belasteten Grundstücke. Es ist darum nicht ersichtlich, inwiefern die gemäss den Beschwerdeführern

angeblich fehlenden Unterlagen und Abklärungen einen Einfluss auf den Einstellungsbeschluss des Gemeinderats hätten haben können.

### **E. 2.5**

Zu Recht ist das Verwaltungsgericht auch zum Schluss gelangt, beide Varianten (eine Beschränkung der Höhenkote auf 441 m oder auf 438,5 m) würden zu beträchtlichen Nachteilen der Servitutsberechtigten führen. Wenn an Stelle einer unverbauten Aussicht eine Baute mit den genannten Höhenquoten in Kauf zu nehmen ist, hat dies zweifelsfrei eine erhebliche Einbusse an Wohnqualität für die Betroffenen zur Folge. Dies gilt insbesondere für die tief liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 4847 und 3479, deren Aussicht gegen Osten auch durch eine Baute auf einer Höhe von 438,5 m noch erheblich beeinträchtigt würde. Wenn das Verwaltungsgericht aufgrund dieser Ausgangslage weitere Erhebungen für entbehrlich befand, ist ihm daraus kein Vorwurf zu machen.

### **E. 2.6**

Nicht nachzuvollziehen ist, welchen Vorteil die Beschwerdeführer erlangen sollten, wenn sie Einsicht in die Eingaben gegen die Quartierplaneinleitung erhalten sollten: Die Baudirektion hat das Planeinleitungsverfahren zugunsten der Beschwerdeführer verfügt, und die Gemeinde ist dieser Anordnung gefolgt. Der Entscheid der Baudirektion gibt die Argumente der Parteien wieder. Warum die Beschwerdeführer im Nachhinein detaillierte Kenntnis von den im Verfahren vor der Baudirektion gestellten Rechtsbegehren erhalten wollen, ist nicht dargetan. Insbesondere ist nicht zu erkennen, inwiefern diese Aktenstücke Einfluss auf die Frage nach der materiellen oder formellen Rechtskraft des Direktionsentscheids haben sollen.

### **E. 2.7**

Zusammenfassend durfte das Verwaltungsgericht die Heilung des rechtlichen Gehörs bejahen und auf weitere Abklärungen verzichten. Eine unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts ist weder ersichtlich noch rechtsgenügend dargetan. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid (insbesondere E. 5 des Urteils vom 7. Oktober 2010) verwiesen werden ( Art. 109 Abs. 3 BGG ).

### **E. 3**

Weiter rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von kantonalem und eidgenössischem Recht, weil das Verwaltungsgericht dem Entscheid der Baudirektion vom 11. Juli 2003 über die Einleitung des Planverfahrens die bindende Wirkung abgesprochen hat. In diesem Zusammenhang machen sie geltend, dem Einleitungsbeschluss der Baudirektion komme formelle und materielle Rechtskraft zu, da es sich um einen (Teil-)Endentscheid handle. Entsprechend begründe der Einleitungsbeschluss eine Planungspflicht im Sinne von Art. 2 RPG bzw. § 8 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1).

### **E. 3.1**

Gemäss § 123 Abs. 1 PBG /ZH ermöglicht der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet ( § 142 PBG /ZH). Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern des

Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen ( § 143 Abs. 1 PBG /ZH). Abs. 2 der zuletzt zitierten Norm sieht vor, dass mit dem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung nur geltend gemacht werden kann, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden.

### **E. 3.2**

Das Verwaltungsgericht hat die Frage nach der Rechtsnatur des Direktionsentscheids offen gelassen, da die Einladung zur Einleitung des Teilquartierplanverfahrens von Seiten der Baudirektion "im Sinne der Erwägungen" erfolgt sei. Gemäss E. 4c des Entscheids sollte mit der Einleitung des Planverfahrens die Voraussetzung geschaffen werden, um einen Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen bzw. den Interessen der Eigentümer der servitutsbelasteten Grundstücke einerseits und den verschiedenen Interessen der berechtigten Grundstückseigentümer andererseits zu finden. Diese relativ offene Formulierung schloss nach Meinung des Verwaltungsgerichts keineswegs aus, dass nach vertieften Abklärungen und Gesprächen mit den Beteiligten allenfalls auch kein tauglicher Interessenausgleich gefunden werden könnte. Mit der Verfahrenseinleitung sei in diesem Fall weniger ein konkretes Ziel wie etwa die Erschliessung eines bestimmten Grundstücks festgelegt, als vielmehr der Rahmen geschaffen worden, welcher die im Folgenden auch tatsächlich durchgeführten Überbauungsstudien und Gespräche zur Erarbeitung einer Servitutsänderung ermöglichen sollte. Wenn die Gemeinde aufgrund dieser detaillierten Erhebungen zum Schluss gelange, das Quartierplanziel lasse sich nicht erreichen, liege darin grundsätzlich noch kein widersprüchliches, Treu und Glauben missachtendes Verhalten. Bestehe aber keine Bindung an den Einleitungsbeschluss, so lasse sich daraus auch keine Planungspflicht ableiten und sei der Vorwurf der Beschwerdeführer unbegründet, wonach die Verfahrenseinstellung Art. 2 RPG und § 8 PBG /ZH verletze.

### **E. 3.3**

Das Bundesgericht hat im Urteil 1P.611/1997 vom 26. Juni 1998 sinngemäss festgestellt, dass den Interessen an der Aussicht und dem Freiraum vor den begünstigten Parzellen erhebliche Bedeutung zukommt. Die damalige Interessengewichtung zugunsten der servitutsberechtigten Eigentümer hat es als überzeugend beurteilt. Die Baudirektion ihrerseits nahm in ihrem Entscheid vom 11. Juli 2003 an (act. 7/10.18), die Ausgangslage habe sich inzwischen geändert, weshalb sie eine neuerliche Prüfung eines Interessenausgleichs für angezeigt hielt. Die Direktion führte aus, es seien heute die Grundeigentümerin und ein künftiger Eigentümer selbst, welche "die Einleitung des Quartierplanverfahrens mit dem einzigen Zweck der Herstellung der Überbaubarkeit der beiden Parzellen" aktiv anstrebten und Rekurs erhoben hätten. Der Baudirektion schien bedeutsam, dass die Rekurrenten (heutigen Beschwerdeführer) zudem Gewicht auf die Feststellung gelegt hätten, ihr neuerliches Rechtsbegehren ziele auf eine Änderung des Bauverbots ab und nicht auf dessen vollständige Ablösung. Als weiteres neues Element führte die Baudirektion den Umstand an, dass heute Klarheit herrsche über die Baubereiche auf den belasteten Parzellen, da der Kernzonenplan 1999 rechtskräftig geworden sei. Dieser Plan ermögliche eine Überbauung der beiden Grundstücke mit Ausnahme eines Streifens entlang der Oberhausenstrasse. Im Lichte dieser veränderten Ausgangslage scheine das Bedürfnis in zeitlicher und sachlicher Hinsicht ausgewiesen, mit der Einleitung des Teilquartierplanverfahrens Oberhausen die Voraussetzungen zu schaffen, einen Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen bzw. den Interessen der Eigentümer der

servitutsbelasteten Grundstücke einerseits und den verschiedenen Interessen der Eigentümer der servitutsberechtigten Grundstücke andererseits zu finden. Verfügt wurde aber kein konkretes Planungsergebnis. Die Gemeinde wurde von der Baudirektion eingeladen, ein Teilquartierplanverfahren Oberhausen einzuleiten mit dem Ziel, die zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 9633 und 257 bestehende Dienstbarkeit so zu ändern, dass unter Beachtung der verschiedenen Interessen in diesem Bereich die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werde. Dies hat die kommunale Behörde denn in der Folge - entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer - auch getan. Dabei waren auch die öffentlichen Interessen an einer Überbauung der servitutsbelasteten Parzellen zu berücksichtigen. Dass dabei für die Beschwerdeführer keine befriedigende Lösung gefunden werden konnte, ist nicht der Gemeinde anzulasten. Das mit dem Einleitungsbeschluss anvisierte Ziel liess sich offensichtlich nicht erreichen. Also wurde auch die Festsetzung eines entsprechenden Quartierplans hinfällig. Aufgrund des offen formulierten Auftrags der Baudirektion durfte das Verwaltungsgericht willkürfrei davon ausgehen, dem Entscheid vom 11. Juli 2003 komme keine bindende Wirkung zu, weshalb es auch die Frage nach dessen Rechtsnatur offen lassen konnte. Selbst wenn es sich beim Direktionsentscheid um einen rechtskräftigen Endentscheid handeln sollte (siehe zur Problematik BGE 134 II 137 E. 1.3.2 S. 140), müsste daraus keine Pflicht der Gemeinde zum Beschluss eines konkreten Planinhalts abgeleitet werden.

#### **E. 4**

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer die vorgenommene Interessenabwägung im Planverfahren als Verletzung von Art. 3 RPV. Die Interessen seien nicht korrekt ermittelt worden, insbesondere sei kein Beweisverfahren durchgeführt worden. Die Aufzählung der Mängel sei nicht abschliessend.

##### **E. 4.1**

Dass das Verwaltungsgericht keine zusätzlichen Abklärungen treffen musste, wurde bereits in E. 2 hiervor festgestellt. Neben den umfangreichen Plandossiers finden sich in den Akten zudem der Höhenkurvenplan der Corrodi Geomatik AG vom 25. August 2003 für die Parzellen Kat.-Nrn. 9633 und 257 (act. 7/10.32), eine Skizze mit Geländeschnitt und einer "Variante maximale Firsthöhe" für ein Haus A auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9633, Westfassade 1:100 (act. 7/10.33), ein nämlicher Plan für ein mögliches Haus B auf der Parzelle Kat.-Nr. 257, Ostfassade 1:100, mit einer Kote von Maximal 442 m.ü.M. (act. 7/10.34), noch eine Variante für die Westfassade von Haus A auf Kat.-Nr. 9633 mit einer Höhenkote auf maximal 441,5 m.ü.M. (act. 7/10.35) sowie Berechnungen der möglichen Baumassen dieser beiden Häuser (act. 7/10.36). Was die Beschwerdeführer gegen die Vollständigkeit all dieser Erhebungen vorbringen, gibt zwar ihre Sicht der Dinge wieder, zeigt indes keine Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht auf. Sie machen nicht geltend, die topografischen Verhältnisse seien grundsätzlich falsch erhoben worden. Allerdings ist ihnen darin zuzustimmen, dass das Verwaltungsgericht sich an den tiefsten Punkten im Garten der Liegenschaften Kat.-Nrn. 5140 und 11997 orientiert hat. Aber auch wenn die (derzeitigen) Liegenschaften auf den fraglichen Parzellen höher liegen, besteht dennoch auf der gesamten Parzelle ein schützenswertes Interesse an unverbaubarer Aussicht, steht doch nicht fest, ob noch weitere oder andere Bauten realisiert werden sollen.

##### **E. 4.2**

Nachvollziehbar und schlüssig hat das Verwaltungsgericht seine Überlegungen hinsichtlich der Interessenabwägung dargetan. Zunächst fand es keinen Grund, auf die Umstände der Entstehung der Bauverbote zurückzukommen. Die privaten Interessen an der Beibehaltung des Bauverbots seien aufgrund der derzeitigen Situation und aus Sicht der betroffenen Grundeigentümer zu ermitteln. Anhand der Quartierplanunterlagen liessen sich die Interessen der Servitutsberechtigten am Erhalt der Aussicht und des Freiraums nach Süden (von den Parzellen Kat.-Nrn. 5140 und 11997) bzw. nach Osten (von den Grundstücken Kat.-Nrn. 3479 und 4847) ohne Weiteres bewerten. Zwar habe der Aussichtsschutz im Rahmen des Quartierplans Rainwiesen tatsächlich noch gegenüber einer weit höheren Überbauung bewertet werden müssen. Wie bereits in E. 2.5 hiervor gesehen, vertritt das Verwaltungsgericht zu Recht die Meinung, dass sowohl eine maximale Firsthöhenbeschränkung von 441 m.ü.M., wie sie im ersten Entwurf vorgesehen war, als auch eine solche von 438,5 m.ü.M. gemäss dem überarbeiteten Entwurf zu einem besonderen Nachteil für die servitutsberechtigten Grundstücke führe. Insbesondere der Ausblick von den Grundstücken Kat.-Nrn. 4847 und 3479 samt den darauf liegenden Wohnhäusern sowie vom südlichen Bauplatz des Grundstücks Kat.-Nr. 5140 würde nach Auffassung des Verwaltungsgerichts in Blickrichtung Südosten stark beeinträchtigt durch eine über die Kote von 436 m.ü.M. hinausragende Überbauung auf den servitutsbelasteten Parzellen. Gegen diese überzeugende Argumentation bringen die Beschwerdeführer keine substantiierten Rügen vor.

#### **E. 4.3**

Ausschlaggebend hinzu kommt indes, dass nach wie vor kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung der beiden Parzellen ausgewiesen ist. Die kantonalen Instanzen waren übereinstimmend der Meinung, die Parzellen seien aufgrund ihrer lang gezogenen, schmalen Form trotz der beabsichtigten Errichtung eines gegenseitigen Grenzbaurechts äusserst schwierig zu überbauen und trügen wegen ihrer Kleinflächigkeit kaum etwas zur angestrebten inneren Verdichtung bei. Daran ändert nichts, dass sie der Kernzone zugewiesen sind und mittlerweile Baufelder ausgeschieden wurden. Daraus können die Beschwerdeführer keinen direkten Anspruch auf eine Baubewilligung ableiten. Das Verwaltungsgericht hielt den Beschwerdeführern zwar zu Recht zugute, dass die Festlegung eines Baubereichs im Kernzonenplan eher ein öffentliches Interesse an einer planungskonformen Nutzung begründe, als dies in der allgemeinen Bauzone der Fall wäre (siehe auch E. 7a des Urteils 1P.611/1997). Es sah aber im Rahmen seiner Rechtskontrolle keinen Anlass, die Wertung des für den Ortsbildschutz zuständigen Gemeinderats in Frage zu stellen: Letzterer war zum Schluss gelangt, die beiden Parzellen würden keine Baulücke in einer geschlossenen, historischen Häuserzeile bilden und müssten darum nicht im Interesse des Ortsbildschutzes überbaut werden. Diese Haltung durfte das Verwaltungsgericht mit Blick auf das planerische Ermessen der Gemeinde durchaus vertreten. Das Bundesgericht hat bereits im früheren Urteil 1P.611/1997 auf die ungünstige Form der belasteten Parzellen und den Umstand, dass es sich nicht um die bauliche Nutzung eines grösseren Gebiets handle, hingewiesen (E. 7b/aa des erwähnten Urteils).

#### **E. 4.4**

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer durfte bei der umfassenden Interessenabwägung auch der Bauwille der Eigentümerinnen der belasteten Parzellen in die Waagschale geworfen werden. Dieser hat sich bis anhin nicht besonders manifestiert. In erster Linie ist der an Grundstück Kat.-Nr. 257 kaufsberechtigte Beschwerdeführer 1

offenbar treibende Kraft im Verfahren. Auch an Kat.-Nr. 9633 hat der Beschwerdeführer 1 ein Kaufsrecht über 55 m<sup>2</sup>. Die Eigentümerin von Kat.-Nr. 257 hat sich demgegenüber weder am vorinstanzlichen noch am bundesgerichtlichen Verfahren beteiligt und verhält sich augenscheinlich indifferent. Die Behörden durften diese Ausgangslage sehr wohl berücksichtigen.

#### **E. 4.5**

Unter Hinweis auf die im Wesentlichen nach wie vor geltenden detaillierten Ausführungen im Urteil 1P.611/1997 ist die kantonale bzw. kommunale Interessenabwägung nicht zu beanstanden. Zwar ist die Baudirektion bei ihrem Einleitungsentscheid von veränderten Verhältnissen ausgegangen. Wie die Gemeinde und die Beschwerdeinstanzen in der Folge aufgezeigt haben, überwiegen einerseits nach wie vor die privaten Interessen der Servitutsberechtigten an einer gänzlich unverbauten Aussicht; die vorgeschlagenen Höhenbeschränkungen hätten im Vergleich zum gänzlichen Bauverbot aufgrund der topografischen Verhältnisse dennoch erhebliche Einbussen an Wohnqualität zur Folge. Andererseits ist das öffentliche Interesse an einer Überbauung wegen der ungünstigen Form der belasteten Parzellen nicht sehr gross, zumal die Grundstücke keine störende Baulücke in der Kernzone darstellen. Und schliesslich scheint der Bauwille der Grundstückseigentümerinnen nicht sehr ausgeprägt, weshalb das Quartierplanverfahren mangels Einigung zwischen den Beteiligten als erfolglos eingestellt werden durfte. Die Interessenlage stellt sich auch im Falle einer Abänderung der Bauverbotservitute nicht entscheidend anders dar als im Planverfahren Rainwiesen. Zwar können gemäss § 139 PBG /ZH Servituten im Quartierplanverfahren aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Aufgrund der gegenläufigen Interessen ist es der Gemeinde aber nicht vorzuwerfen, wenn sie die Beteiligten stattdessen auf den Zivilweg verwiesen hat.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Beschwerdeführer für die Gerichtskosten aufzukommen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Zudem haben sie die privaten Beschwerdegegner angemessen für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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