

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0050/2023 vom 14. März 2023

ZH Baurekursgericht, 2023-03-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE II Nr. 0050_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nr.%200050_2023)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0050/2023 du 14 mars 2023

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0050/2023 del 14 marzo 2023

Regeste

Zu beurteilen war der Rekurs gegen die Baubewilligung für den Neubau eines Garderobengebäudes sowie die Erweiterung und Sanierung einer öffentlichen Badeanstalt am See. Die Rekurrierenden machten geltend, das Bauvorhaben verunmögliche die Erschliessung ihres Grundstücks. Das Baurekursgericht erwog, vorbehaltlich eines Fuss- und Fahrwegrechts bestehe keine öffentlich-rechtliche Pflicht, beim Bauen auf allfällige künftige Erschliessungsbedürfnisse von Nachbarn Rücksicht zu nehmen, es sei denn, es werde eine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst (fehlende planungsrechtliche Baureife, § 234 PBG). Das treffe vorliegend nicht zu, da das fragliche Grundstück ausserhalb der Bauzone liege, nicht überbaut sei und kein Erschliessungsmangel bzw. kein konkretes, über den heutigen Zugang hinausgehendes, gesetzliches Erschliessungserfordernis erkennbar sei. Nebst weiteren Rügen war die Rücksichtnahme auf das schützenswerte Ortsbild (ISOS) und die Einordnung in die Landschaft zu prüfen. Sämtliche Beanstandungen erwiesen sich als unbegründet, weshalb der Rekurs abzuweisen war.

Erwägungen

E. 2

JM, [...]

E. 3

Politische Gemeinde X, [...] Nr. 3 vertreten durch Gemeinderat X, [...] betreffend Beschluss der Baukommission vom 20. Juni 2022 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV 22-1113 vom 13. Juni 2022; Baubewilligung bzw. strassenpolizeiliche Bewilligung für Neubau Garderobengebäude sowie Erweiterung und Sanierung Badeanstalt, [...]

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 20. Juni 2022 erteilte die Baukommission der Gemeinde X der politischen Gemeinde X die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Garderobengebäudes mit Kiosk sowie die Erweiterung und Sanierung der Badeanstalt Y auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3 und 4 an der Z- Strasse in X. Gleichzeitig wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. Juni 2022 für das Bauvorhaben eröffnet (Lage an einer Staats- strasse, Beanspruchung von kantonalem öffentlichen Grund, Lage in der Freihaltezone, Lage im Nahbereich von Lebensräumen geschützter Pflanzen und Tiere, Lage auf Konzessionsland und im Gewässerraum, Lage im Bereich eines formell geschützten Objektes, Bodenrekultivierungen/Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone). B. Gegen diesen Entscheid erhoben KM, JM und CM mit Eingabe vom 2. August 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons

Zürich und beantragten die Aufhebung der Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft. Das Verfahren sei einstweilen zu sistieren, bis eine der Parteien dessen Fortsetzung verlange. C. Mit Verfügung vom 4. August 2022 wurde der Rekurseingang vorgemerkt; der Rekurs wurde als vorsorglich eingereicht behandelt. Demzufolge wurde das Rekursverfahren einstweilen sistiert. D. Mit Eingabe vom 16. September 2022 beantragte die Baubehörde unter Einreichung einer Rekursantwort die Fortsetzung des Verfahrens und die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Mit R2.2022.00169 Seite 2

Verfügung vom 20. September 2022 wurde das Verfahren fortgesetzt und die übrigen Rekursgegnerinnen zur Vernehmlassung eingeladen. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2022 beantragte die Baudirektion die Abweisung des Rekurses. Die politische Gemeinde X verzichtete stillschweigend auf eine Stellungnahme. E. Mit Replik vom 30. November 2022 hielten die Rekurrierenden an ihren Anträgen fest und stellten ein geändertes Sistierungsbegehren. Nach Vernehmlassung der politischen Gemeinde X wurde der Sistierungsantrag mit Präsidialverfügung vom 20. Dezember 2022 abgewiesen. Die Rekursgegnerinnen verzichteten stillschweigend auf eine Duplik. F. Am 1. Februar 2023 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. G. Mit Datum 9. Februar 2023 erfolgte eine weitere Eingabe der Rekurrierenden. H. Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. R2.2022.00169 Seite 3

Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrierenden sind Nutzniesser bzw. Eigentümer des Rebguts "A", welches, getrennt durch die Z-Strasse, nordöstlich der Baugrundstücke gelegen ist, sowie der Parzelle Kat.-Nr. 5, welche unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzt und Teil des Badi-Geländes bildet. Sie rügen mit ihrem Rekurs u.a. eine Verletzung der Gestaltungsvorschriften sowie eine Beeinträchtigung der Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 5. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekurshebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 2. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 2, mithin (zusammen mit der Parzelle Kat.-Nr. 5) das eigentliche Badi-Areal im heutigen Umfang, liegt in der Erholungszone Ec (Y, für Sport und Freizeit am Wasser) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X. Im Nordwesten grenzt es an den Zürichsee, im Nordosten an den Strassenraum der Z-Strasse, mithin an die Strassenparzellen Kat.-Nrn. 1 und 3, die der Freihaltezone Fk (A) zugeordnet sind. Das Landgut A und der Seeuferhang sind sodann im ISOS enthalten (A, Landgut mit Seeuferhang). Die Baugrundstücke befinden sich in der Umgebungszone II. Die Gebäude des Landguts A sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Geplant sind der Ersatz des bestehenden Garderobengebäudes sowie die Erweiterung und Sanierung der Badeanstalt. Das Areal soll gegen Nordosten zur Z-Strasse hin erweitert und gegen die Strasse mit einer 1 m hohen Stützmauer abgegrenzt werden.

E. 3.1

Die Rekurrierenden beanstanden zunächst die fehlende Erschliessung der privaten Parzelle Kat.-Nr. 5. Dieses Grundstück bildet den östlichen Teil der Badeanstalt, steht im Eigentum der Rekurrierenden 2 und 3 und wird von R2.2022.00169 Seite 4

diesen an die Gemeinde X verpachtet. Zu rügen sei die Festlegung in Dispositivziffer 1.1.d der kantonalen Gesamtverfügung: "Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 5 und 4 sind durch bauliche Massnahmen unbefahrbar und dauerhaft auf der ganzen Anstosslänge gegen das Staatsstrassengebiet abzugrenzen, ausgenommen die bestehende Zu- und Ausfahrt der Parkplatzanlage. Mobile Abschränkungen sind nicht gestattet." Das Grundstück Kat.-Nr. 5 müsse, so die Rekurrierenden, zu einem späteren Zeitpunkt von der Z-Strasse her und unabhängig von der Badeanlage erschlossen werden können (Zufahrt, Parkierung, Wasser, Elektrizität, Abwasser). Beispielsweise falls die Rekurrierenden den bisherigen Pachtvertrag kündigen oder nicht mehr verlängern und das Grundstück etwa für eigene Zwecke nutzen würden. Die erwähnte Auflage sei vor diesem Hintergrund willkürlich. So sei namentlich die geplante Mauer auf dem ehemaligen Strassenparzellenstreifen entlang der Parzelle Kat.-Nr. 5 widerrechtlich, da sie die Erschliessungsmöglichkeit verhindere. Mit dem strittigen Bauvorhaben als Ganzes und der torlosen Mauer von 100 cm Höhe entlang der Z-Strasse werde die rekurrentische Parzelle unzulässigerweise dauerhaft von der Z-Strasse abgegrenzt.

E. 3.2

Die Baubehörde entgegnet, im Bereich der rekurrentischen Parzelle sei ein doppelter Mauerunterbruch vorgesehen. Damit sei der Zugang zum rekurrentischen Grundstück auf jeden Fall gewährleistet. Allenfalls sei das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 5 von der fraglichen Auflage auszunehmen. Sodann bestehe für einen planungsrechtlichen Erschliessungsanspruch keine Rechtsgrundlage, weil es sich bei der Erholungszone im Nichtsiedlungsgebiet bzw. ausserhalb der Bauzonen um eine Sondernutzungszone gemäss Art. 18 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) handle.

E. 3.3

Die Baudirektion bringt vor, die Parzelle Kat.-Nr. 5 sei nicht Bestandteil des Baugesuchs, aber im Perimeter des Bauvorhabens integriert. Es erscheine wenig sinnvoll, die streitgegenständliche Mauer lediglich bis zur Parzelle Kat.-Nr. 2 zu ziehen, da sie als Lärm- und Sichtschutzwand für die Badi diene. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 5 und 4 seien über die Parkplatzanlage Y erschlossen, die Erschliessung bleibe unverändert. Wenn die Rekurrierenden die Parzelle Kat.-Nr. 5 künftig selbst nutzen wollten und eine weitergehende Erschliessung wünschten, müssten sie ein entsprechendes Baugesuch einreichen mit genauer Beschreibung der geplanten Erschliessung. Ein R2.2022.00169 Seite 5

Mauerdurchbruch wäre jederzeit möglich. An der geplanten Mauer entlang der Z-Strasse würde die Bewilligung auf Erschliessung jedenfalls nicht scheitern. Ob ausnahmslos alle Voraussetzungen erfüllt seien, das Gesuch um Erschliessung bewilligungsfähig wäre sowie ein Recht auf Erschliessung bestehe, hätten die zuständigen Stellen zum gegebenen Zeitpunkt zu beurteilen. Bezüglich Verweis der Rekurrierenden auf Art. 19 RPG könne aber jetzt schon festgehalten werden, dass sie daraus keine Rechte ableiten könnten. Gemäss Art. 15 RPG könne nur Land der Bauzone zugeordnet werden, das sich für die Überbauung eigne. Die Parzelle der Rekurrierenden eigne sich eindeutig nicht zur Überbauung.

E. 3.4

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). Was die genügende Zugänglichkeit im Besonderen anbelangt, so erfordert diese in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Das Grundstück Kat.-Nr. 5 verfügt nicht über eine Zufahrt auf die Z-Strasse, sondern lediglich über einen Fussgängerzugang. Ein Erschliessungsmangel liegt nicht vor und wird auch nicht geltend gemacht. Daran ändert sich mit dem Bauvorhaben nichts. Mit der Auflage in Dispositivziffer I.1.d der kantonalen Gesamtverfügung soll aus Gründen der Verkehrssicherheit sichergestellt werden, dass vom Grundstück Kat.-Nr. 5 wie bisher nicht direkt auf die Staatsstrasse ausgefahren wird. Unter anderem zu diesem Zweck wird das fragliche Grundstück entsprechend der Auflage mittels einer Mauer von der Strasse abgegrenzt (§ 21 Verkehrserschliessungsverordnung [VERV]). Dies ist nicht zu beanstanden. Die betreffende Mauer befindet sich auf der im Eigentum des Kantons befindlichen Strassenparzelle. Vorbehaltlich eines Fuss- und Fahrwegrechts besteht keine öffentlich-rechtliche Pflicht, beim Bauen auf allfällige künftige Erschliessungsbedürfnisse von Nachbarn Rücksicht zu nehmen, es sei R2.2022.00169 Seite 6

denn, es wird eine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst (fehlende planungsrechtliche Baureife, § 234 PBG). Das trifft vorliegend nicht zu, da das fragliche Grundstück ausserhalb der Bauzone liegt, nicht überbaut ist und kein Erschliessungsmangel bzw. kein konkretes, über den heutigen Zugang hinausgehendes, gesetzliches Erschliessungserfordernis erkennbar ist. Verlangt wird im Übrigen lediglich eine genügende Zugänglichkeit (§ 236 PBG), was nicht in jedem Fall eine Zufahrt für Fahrzeuge bedingt. Sollte künftig ein Anspruch auf eine Zufahrt für Fahrzeuge bestehen, wäre dieser im Quartierplanverfahren geltend zu machen und zu prüfen (§ 147 PBG). Gegebenenfalls wäre es ohne weiteres möglich und verhältnismässig, die Mauer anzupassen. Auch die Versorgung mit Wasser und Energie etc. wird durch die Mauer nicht infrage gestellt. Damit erweist sich die Rüge als unbegründet. 4.1. Weiter beanstanden die Rekurrierenden, die Bauherrschaft habe es unterlassen, Lärmschutzmassnahmen in das vorliegende Sanierungsprojekt zu integrieren, die die Besucherinnen und Besucher der Badi als Ort mit empfindlicher Nutzung vor übermässiger Lärmbelästigung (Strassenlärm) schützen würden. Aufgrund der grossen Öffnung zwischen Wänden und Dach werde der Lärm von der Z-Strasse geradezu eingefangen und konzentriert in die Garderoben, Toiletten und den sog. "Kiosk" geleitet, wo Personen gelang arbeiten würden und sich Passanten erholen sollten. Die GIS-ZH-Karte "Lärmübersicht für Raumplanung" zeige entlang der Z-Strasse ein Gebiet an, wo Lärmabklärungen nötig seien. Demnach bestünden erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend die Planungswerte und IGW der ES II und ES III überschritten seien. Dennoch liege kein Lärmgutachten bei den Akten, was rechtswidrig sei. 4.2. Die Baubehörde entgegnet, sie habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten erstellen lassen (act. 17.15). Darin werde das streitgegenständliche Projekt in allen Teilen als lärmässig unproblematisch bezeichnet; im Detail sei auf S. 2 des erwähnten Gutachtens vom 23. Mai 2022 zu verweisen. R2.2022.00169 Seite 7

4.3. Zunächst ist festzuhalten, dass dem Lärmschutzrecht der Begriff "Ort mit empfindlicher Nutzung" fremd ist. Für die Aussenbereiche von Gebäuden oder wie im vorliegenden Fall für die Aufenthaltsbereiche der Badi bestehen keine Anforderungen an

den Schallschutz. Die Belastungsgrenzwerte, namentlich für den Strassenverkehrslärm (s. Lärmschutz-Verordnung [LSV], Anhang 3) müssen nur bei Gebäuden eingehalten werden, wobei in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume gemessen wird (§ 39 LSV). Lärmempfindliche Räume sind Räume in Wohnungen (ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume) und Räume in Betrieben (ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm; Art. 2 Abs. 6 LSV). Das erwähnte Lärmgutachten zählt vorliegend zwar nicht zu den Bausuchsakten. Indes hat die Baubehörde die von den Rekurrierenden geforderte Lärmbeurteilung im Baubewilligungsverfahren gutachterlich von Amtes wegen vornehmen lassen und im Rekursverfahren zu den Akten gereicht (act. 17.15). Darin wird ausgeführt, dass der geplante Kiosk neben der Verkaufstheke eine Küche aufweise. Beim Kiosk sei von erhöhtem Eigenlärm auszugehen, womit er nicht als lärmempfindlicher Raum gelte und sich keine Anforderungen aus der Lärmschutz-Verordnung ergeben würden. Dem kann zugestimmt werden. Andernfalls würde selbst eine allfällige Überschreitung der Grenzwerte im Kiosk nicht zu einer Aufhebung der Baubewilligung führen, sondern zu einer für die Rekurrierenden bedeutungslosen Auflage, wonach die innere Trennwand zwischen Kiosk und WC-Anlagen bis zur Decke hochgezogen werden muss (soweit das nicht bereits aus hygienischen Gründen der Fall ist). Die weiteren Räume (WC, Garderoben, Lager) sind von vornherein nicht als lärmempfindlich einzustufen. 5.1. Sodann machen die Rekurrierenden geltend, das Bauvorhaben liege gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in den Gemeinden X und B innerhalb des Ortsbildes A, Landgut mit Seeuferhang. Eine entsprechende Beurteilung sei gemäss Gesamtverfügung der Fachstelle Ortsbild und Städtebau zwar am R2.2022.00169 Seite 8

18. Mai 2022 vorgenommen worden. Die Beurteilung sei integrierender Bestandteil der Verfügung und soll dieser als Anhang beigelegt sein, was indes nicht zutrefte. Deshalb sei "einstweilen" zu verlangen, dass ein unabhängiges ENHK-Gutachten eingeholt werde. Es werde aus der angefochtenen Gesamtverfügung der Baudirektion auf S. 5 oben nicht ersichtlich und es sei nicht plausibel, wieso gemäss Mitbericht der Fachstelle Ortsbild und Städtebau, welcher unzulässigerweise ebenso nicht zugestellt worden sei, ausgerechnet bei einer der wenigen von Bauten noch freien Stellen und in einem ISOS-Gebiet am einzigen noch unbebauten grösseren Rebbaugut, nebst dem E und dem Rebhang in F am Zürichsee, kein ENHK-Gutachten eingeholt werde. 5.2. Die Rekurrierenden haben übersehen, dass die fragliche, auf Seite 5 der Gesamtverfügung erwähnte Beurteilung durch die Fachstelle Ortsbild und Städtebau vom 18. Mai 2022 der Gesamtverfügung vom 13. Juni 2022 beigelegt ist, welche die Rekurrierenden mit ihrer Rekurseingabe (wohlgemerkt mitsamt der fraglichen Beurteilung der Fachstelle) zu den Akten gereicht haben (act. 4). Das entsprechende Editionsbegehren (Rekursantrag 3) erweist sich damit als gegenstandslos. 6.1. Betreffend das beantragte ENHK-Gutachten bringt die kommunale Vorinstanz vor, das zuständige kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) habe in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2022 treffend sowie ausführlich dargelegt, dass eine rechtserhebliche Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden könne, weshalb kein Gutachten bei der ENHK eingeholt werden müsse. Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) werde sodann – so die Vorinstanz weiter – gar nicht tangiert. Insoweit sei kein Gutachten einzuholen. 6.2. Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen

sich in diesem R2.2022.00169 Seite 9

Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG, Art. 25 NHG, Art. 23 Abs. 4 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV]). Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe wie vorliegend der Kanton zuständig (Art. 25 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG]), obliegt die Beurteilung, ob ein Gutachten notwendig ist, der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2 NHG (Art. 7 Abs. 1 NHG), mithin dem Amt für Raumentwicklung ARE, Fachbereich Ortsbild & Städtebau (§ 2a Abs. 2 kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV]). Die besagte Fachstelle kommt in ihrer Stellungnahme vom 18. Mai 2022 (act. 4) nach einer kurzen Begründung zum Schluss, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzobjekts könne ausgeschlossen werden, weshalb kein Gutachten der ENHK einzuholen sei. Die Rekurrierenden setzen sich mit der Begründung dieser Stellungnahme mit keinem Wort auseinander und bringen nichts Substantiiertes vor, was auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzobjekts hindeuten würde. Damit erweist sich die Rüge als unbegründet. 7.1. Weiter beanstanden die Rekurrierenden eine unbefriedigende Einordnung des Neubaus in die offene See- und Reblandschaft. Das Bauvorhaben befinde sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Landguts A, welches im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung figuriere. Dieses befinde sich auf der anderen Seite der Z-Strasse und setze sich aus verschiedenen Bauten zusammen, welche teilweise im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten seien. Der massiv im Grundriss vergrösserte Ersatzneubau solle auf einem deutlich höheren "Podest" aus aufgeschichteten Steinen gebaut werden, weshalb der durch die Integration des Kiosks erweiterte Garderobenteil viel höher zu liegen komme und dadurch sowohl vom See und vor allem von der Z-Strasse her viel massiver und überaus deutlich grösser in Erscheinung trete. Dies trete gerade daher besonders in Erscheinung, da es sich beim vergrösserten Garderoben- und Kioskgebäude um einen einzelnen Solitärbau in einem grösseren unbebauten Bereich, in einer der ganz wenigen grünen Lungen R2.2022.00169 Seite 10

am See handle. Es handle sich um eine Zäsur im Siedlungsband zwischen C und D. Nach Art. 18 Abs. 1bis NHG seien Uferbereiche besonders zu schützen. Sodann weisen die Rekurrierenden auf die Bestimmungen von § 204 PBG und § 238 Abs. 2 PBG hin. Im regionalen Richtplan G sei das Gebiet A als landschaftlich empfindliches Gebiet bezeichnet. Es sei somit beim geplanten Ersatzneubau alles Mögliche und Verhältnismässige zu tun, um den Eingriff des vergrösserten Garderobengebäudes möglichst gering zu halten. Das heisse aus Sicht der Rekurrierenden, dass das Gebäude wiederum tiefer und damit etwas näher beim Wasser zu liegen kommen müsse, auf das Niveau des heute bestehenden Gebäudes. Eine tiefere Lage sei aus Sicht der unmittelbar dahinterliegenden kantonalen Freihaltezone und der Schnittstelle zwischen dem "Freihaltegebiet" und dem "Erholungsgebiet" an einem der ganz wenigen unverbauten Abschnitten am rechten Zürichseeufer unter dem Einordnungsaspekt von § 238 Abs. 2 PBG klar vorteilhafter. Auch aus Sicht der direkten Zugänglichkeit für Mütter mit Kleinkindern, Behinderten oder einfach Betagten sei nicht einzusehen, wieso für das monierte "Podest" unnötigerweise Treppenstufen eingebaut werden müssten (Visualisierung auf Seite 3 und 4 der Erläuterungen des Architekten zur Baueingabe vom 1. März 2022). Daran ändere auch nichts, wenn weiter hinten in Richtung Z-Strasse wegen der Rollstuhlzugänglichkeit extra ein separater zweiter Plattenweg gebaut werden solle. Dies verkomme zu einem

unnötigen Ver- schleiss von bestem Sitz- und Liegebereich für die ohnehin schmale Badi Y. Mit anderen Worten sei hier eine Optimierung des einordnungsmässigen Spannungsfeldes mit dem berechtigten Bedürfnis nach Integration des Ki- osks in den Neubau im Rahmen einer Interessenabwägung erforderlich. Dies führe zu einer optimierten tieferen Stellung und nur damit zu einer effektiv guten Einordnung des Neubaus. Einer guten Einordnung abträglich sei auch die auf dem Dach geplante Fo- tovoltaikanlage, die das Dach in ästhetischer Hinsicht schwerfälliger und "di- cker" erscheinen lasse. Wenn schon, so wäre in diesem BLN-Gebiet (A) bei diesem Solitär höchstens eine flache Indachanlage zulässig. Der Neubau selber sei zwar kein Schutzobjekt, weil er aber in einem BLN- Gebiet (A) liege, sei ein Kulturgut von kantonaler oder nationaler Bedeutung R2.2022.00169 Seite 11 im Sinne von Art. 32b Raumplanungsverordnung (RPV) betroffen. Daher komme Art. 18a Abs. 3 RPG zur Anwendung, wonach eine solche Aufdach- anlage das Kulturgut nicht wesentlich beeinträchtigen dürfe. Anwendbar sei somit die Praxis zu Art. 18a Abs. 3 RPG und nicht von § 238 Abs. 4 PBG. Vorliegend führe die Aufdach-Anlage dazu, dass das Kulturgut der Land- schaft A in seinem einzigartigen Charakter unnötig in erheblicher Weise nachteilig beeinträchtigt werde, da das Solardach in Aufdach-Bauweise die Gesamterscheinung und die möglichst leichte und filigrane Erscheinung die- ses Solitärs in der Landschaft an dieser prominenten und gut einsehbaren Landschaft störe. Dies wiege umso schwerwiegender, als die "Solarpotenzi- alkarte" gemäss dem GIS-ZH für das bestehende Garderobengebäude kein Solarpotential erkennen lasse. Dementsprechend sei in der Interessenabwä- gung "die - wenn auch nur leichtere - Tangierung des BLN-Schutzobjektes bei diesem von weiter her sichtbaren Solitärbau am See im Rebgebiet ge- genüber dem Nutzen einer Fotovoltaikanlage überwiegend". Es sei daher an dieser speziellen Lage auf die Fotovoltaikanlage zu verzichten. Die Rekurrierenden verlangen zur Beurteilung der Einordnung des Gebäu- des ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK). Die Mitglieder des Baurekursgerichts seien keine Experten für die Einschätzung der genauen Ausrichtung und Lage in einer von Rebbergen umgebenen Landschaft am Zürichsee. 7.2. Die Baubehörde entgegnet, das Streitobjekt sei bezüglich Dimensionierung und Materialisierung äusserst zurückhaltend in die Umgebung integriert und ordne sich als typische Badi-Infrastrukturbaute ohne weiteres rechtsgenü- gend im Sinne von § 238 Abs. 1 und Abs. 2 PBG in das Badi-Gelände sowie in das weitere beurteilungsrelevante Umfeld ein. Weder die geschützten Ge- bäude des Landgutes A (nordwestlich mehr als 300 m vom Streitobjekt ent- fernt bzw. südöstlich v.a. topografisch abgesetzt) noch die Uferlandschaft des Zürichsees würden in ihrem Erscheinungsbild rechtsrelevant geschmä- lert oder beeinträchtigt. Eine Verschiebung des strittigen Garderoben- und Kioskgebäudes etwas hangabwärts und näher zum See hin sei somit in kei- ner Weise notwendig und würde einordnungsmässig denn auch kaum ins Gewicht fallen. R2.2022.00169 Seite 12

Für eine hinreichende Einordnung bezüglich der vorgesehenen Fotovoltaik- anlage auf dem Gebäudeflachdach seien farblich angepasste, eher dunkle sowie reflexionsarme Module zu verwenden. Damit sei die von den Rekur- rierenden befürchtete Blendwirkung nicht nachvollziehbar, dies insbeson- dere in Anbetracht der bloss marginal aufgeständerten Panels, der dortigen landschaftlichen Umgebung mit einer ausgeprägten Bestockung sowie To- pografie und fehlenden direkt angrenzenden Nachbargebäuden. 7.3.1. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umge- bung im Ganzen und in ihren einzelnen

Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Um- schung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Da- bei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stel- lung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften ge- regelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes be- sondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedi- gende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimat- schutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutz- würdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Ob- jekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter R2.2022.00169 Seite 13

Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz – wie vorliegend – bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. 7.3.2. Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kanton- alen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Ent- scheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursge- richt entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum über- schreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehen- den Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprin- zipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismäs- sigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine bloss Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tie- fer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autono- men Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschrifts- widrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72). 7.3.3. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches auf- grund seiner Zusammensetzung nach ständiger Praxis grundsätzlich ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung von Bauvorhaben und deren Aus- wirkungen auf die Umgebung fachmännisch zu beurteilen (VB.2018.00690 vom 27. Februar 2020, E. 3.4). Dies gilt auch an landschaftlich empfindlichen R2.2022.00169 Seite 14

Lagen und namentlich in Umgebungszonen gemäss ISOS. Das in Frage stehende Bauprojekt weist keine Besonderheiten auf, die zur Beurteilung der Wirkung des Gebäudes auf die Umgebung besondere Kenntnisse und entsprechend eine Begutachtung durch die Natur- und Heimatschutzkommission erforderlich erscheinen lassen. Eine Pflicht zur Begutachtung im Sinne von § 3 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG (VSVK) besteht nicht.

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