

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.1999.00354 vom 9. März 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.1999.00354

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.1999.00354 du 9 mars 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.1999.00354 del 9 marzo 2000

Regeste

Baubewilligung | Einheit der Baubewilligung Nebenbestimmungsweise Anordnung zur unterirdischen Anlage sämtlicher Pflichtabstellplätze (E. 2). Unter dem Gesichtspunkt der Einordnung kann nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung krass und klar ist, ein Verzicht auf die Realisierung des baurechtlich erlaubten Volumens verlangt werden (E. 3). Mangels hinreichender Konkretisierung der angeblich revisionsweise vorgesehenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung geht die Berufung auf § 234 PBG fehl (E. 4). § 301 PBG betreffend die Besonnung von Wohnräumen stellt keinen absoluten Grundsatz auf (E. 5).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden lassen vorab geltend machen, dass die Anordnung der unterirdischen Platzierung der Abstellplätze zu einer vollständigen Aufhebung der Baubewilligung hätte führen müssen. Die Behebung des Mangels sei nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG möglich. Ferner verletze das Bauvorhaben § 238 Abs. 1 PBG. Zu Unrecht sei die Baurekurskommission sodann auf die Rüge der unzulässigen geografischen Orientierung der Wohnräume nicht eingetreten. Festgehalten werde schliesslich auch am Einwand, dass die Baugrundstücke mit dem streitigen Vorhaben strassenmässig unzureichend erschlossen seien.

E. 2

a) Die Baurekurskommission II hat die Baubewilligung hinsichtlich der oberirdisch geplanten Abstellplätze aufgehoben und die Akten diesbezüglich zur Berechnung des Pflichtabstellplatzbedarfs und zur Fortführung des Bewilligungsverfahrens "im Sinne der Erwägungen" an den Gemeinderat B. zurückgewiesen. Die Erbengemeinschaft E. hat den Rekursentscheid nicht angefochten. Sie macht auch nicht (mehr) geltend, dass die Zahl der erforderlichen Pflichtparkplätze bereits mit den unterirdisch geplanten Abstellflächen erreicht sei. b) aa) Heute ist hinsichtlich der Abstellplatzfrage einzig noch streitig, ob die auflageweise Anordnung der unterirdischen Anlage sämtlicher Pflichtparkplätze zulässig gewesen sei bzw. ob die Baubewilligung nicht insgesamt hätte aufgehoben werden müssen (§ 321 Abs. 1 PBG). Den letzteren Standpunkt vertreten die Beschwerdeführenden. Sie lassen geltend machen, dass das Bauvorhaben aufgrund des Entscheids der Baurekurskommission II einstweilen blockiert sei. Die Bauherrschaft müsse eine Sammelgarage planen. Wie und wo sie diese planen wolle, sei allein ihre Sache. Jedenfalls sei dies nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG möglich. Je nach Art und Lage der Ausführung der Einstellhalle würden auch die beiden Mehrfamilienhäuser davon betrof-

fen und müssten möglicherweise abgeändert werden. Komme die Einstellhalle in den Waldabstandsbereich zu liegen, wäre eine koordinationspflichtige Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion erforderlich. Der Entscheid der Baurekurskommission II, dem Mangel mittels einer Nebenbestimmung zu begegnen, sei rechtsverletzend. Das gelte auch dann, wenn es im Übrigen in jeder Hinsicht beim Entscheid der Baurekurskommission bleiben sollte. ■ Die Erbgemeinschaft E. lässt geltend machen, dass es sich bei den unterirdisch anzulegenden Abstellplätzen um eine selbständige Anlage handle, durch die das Projekt der beiden Mehrfamilienhäuser nicht tangiert werde. Dabei stünden der Bauherrschaft verschiedene Möglichkeiten offen. Die Anlage könne im Waldabstandsbereich verwirklicht werden. Möglich sei auch eine Erweiterung der geplanten Unterniveaugarage in den Strassenabstandsbereich zur Mittleren Q.-Strasse, was gemäss Art. 26 BZO zulässig sei. bb) Das Verwaltungsgericht hat zur Frage der auflageweisen Behebung von Mängeln entschieden, dass die örtliche Baubehörde ermessensweise zu entscheiden habe, ob einem Mangel mittels Nebenbestimmung oder durch Aufhebung der Baubewilligung zu begegnen sei (VGr, 3. September 1982, BEZ 1982 Nr. 36). Das muss auch für die zuständige Baurekurskommission gelten, wenn sie einen Mangel des Bauvorhabens feststellt und vor der Frage steht, ob die Baubewilligung insgesamt aufzuheben oder ob der Regelverstoss mittels Nebenbestimmung zu korrigieren sei. Das Verwaltungsgericht hat sodann erkannt, dass durch eine Nebenbestimmung auch Mängel behoben werden könnten, die Grundanforderungen an Bauten und Anlagen betreffen, sofern das ohne besondere Schwierigkeiten möglich sei (RB 1997 Nr. 78). Der von der Baurekurskommission II festgestellte Mangel betrifft nicht die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser. Es geht einzig und ausschliesslich um die oberirdisch geplanten Abstellplätze (Besucherparkflächen ausgenommen). Dabei handelt es sich, wie die Beschwerdegegnerschaft zutreffend geltend macht, um eine gegenüber dem Hauptvorhaben separate Anlage, die gemäss Rekursentscheid unterirdisch zu verwirklichen ist. Das kann ohne Tangierung der beiden Hauptgebäude geschehen. Denkbar ist eine Erstellung nordwestlich des Gebäudes. Möglich wäre auch eine Erweiterung der geplanten unterirdischen Anlage in Richtung Mittlere Q.-Strasse, wie die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Beschwerdeantwort geltend macht. Dabei stellen sich weder in planerisch-architektonischer noch in baulicher Hinsicht besondere Probleme. Es ist mithin davon auszugehen, dass sich der Mangel ohne "besondere Schwierigkeiten" beheben lässt. Dass im einen Fall eine Bewilligung der Volkswirtschaftsdirektion erforderlich ist, ändert nichts. Jedenfalls erscheint es als vertretbar, wenn die Baurekurskommission II die Baubewilligung nicht insgesamt aufgehoben, sondern eine Nebenbestimmung statuiert hat.

E. 3

a) Streitig ist sodann die Frage der Einordnung. Diesbezüglich hat die Baurekurskommission II die zu § 238 Abs. 1 PBG entwickelten allgemeinen Grundsätze richtig festgehalten. Auf diese Ausführungen ist daher zu verweisen (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997; VRG). Insbesondere trifft zu, dass den kommunalen Bewilligungsbehörden bei der Anwendung von § 238 PBG ein erheblicher Entscheidungs- und Ermessensspielraum zukommt, in den die Baurekurskommissionen nur mit Zurückhaltung eingreifen dürfen. Die Kognition des Verwaltungsgerichts ist von Gesetzes wegen beschränkt. Es kann nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG). ■ Die Rekurskommission hat sodann zur Frage der konkreten Einordnung und Gestaltung des streitigen Vorhabens zusammengefasst erwogen, dass in der Zone WG3 drei Vollgeschosse, zwei

Dachgeschosse sowie ein Untergeschoss zulässig seien. Die Firsthöhe sei auf 7 m und die Gebäudelänge auf 50 m beschränkt. Diese erlaubten Masse würden durch die beiden Mehrfamilienhäuser nicht voll ausgeschöpft. Die beiden Bauparzellen seien die letzten in der Mischzone WG3 noch unüberbauten Grundstücke. Angesichts der oberhalb des Gebäudes der Rekurrierenden befindlichen grossvolumigen Reiheneinfamilienhaus-Überbauung könne nicht gesagt werden, dass im Quartier "Mittlere-Q." eine mehrheitlich hinter dem Zulässigen zurückgebliebene Überbauung bestehe. Die volumetrische Einpassung eines Gebäudes beurteile sich in aller Regel an den dem betreffenden Zonentypus zugeschiedenen Bauten. Die befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG könne einem Bauvorhaben grundsätzlich nicht deshalb abgesprochen werden, weil es die baurechtlich erlaubten Masse ausschöpfe. Von einem krassen volumetrischen Gegensatz zum Bestehenden könne hier nicht gesprochen werden. Das gelte auch hinsichtlich der gerügten Riegelwirkung, auch wenn nicht zu verkennen sei, dass das Haus der Nachbarn A. durch das geplante Vorhaben und die bergseits bestehende Reiheneinfamilienhaus-Siedlung eine "Sandwich-Position" erfahre. Wegen der hangabwärts orientierten Bauweise träten die geplanten Bauten vom Grundstück dieser Nachbarn nur zweigeschossig in Erscheinung. Die transparenten Glasvorbauten verliehen den beiden Gebäuden sodann eine gewisse Leichtigkeit, so dass der Eindruck einer übermässigen Baumassenkonzentration stark gemildert werde. Jedenfalls halte sich der angefochtene Entscheid hinsichtlich der Frage der Einordnung im Rahmen des der kommunalen Behörde zustehenden Ermessensspielraums.

b) aa) Die Beschwerdeführenden lassen hinsichtlich der Frage der Einordnung im Wesentlichen vorbringen, dass man die Situation mit eigenen Augen gesehen haben müsse, um sich davon ein Bild machen zu können, weshalb durch das Verwaltungsgericht ein eigener Augenschein durchzuführen sei. Die Topographie, die phänomenale Fernsicht und die bestehende Siedlungsstruktur seien von entscheidender Bedeutung. Namentlich von weiter unten und vom See her sei der durch die beiden Bauten entstehende 90 m lange Riegel nicht mehr landschaftsverträglich. Von einer befriedigenden Einordnung könne nicht die Rede sein. Das Baugrundstück falle von der Mittleren Q.-Strasse gegen den Bach und das Bahngleise steil ab, während es auf der anderen Strassenseite wesentlich flacher verlaufe. Vom See her sei daher die Reiheneinfamilienhaus-Siedlung gar nicht sichtbar. Die geplanten Bauten überragten jedoch den Kretenrand. An der talseits störenden Riegelwirkung ändere nichts, dass die bergseits geplanten Glasvorbauten das dortige Fassadenbild auflockerten. Unter dem Gesichtspunkt von § 238 Abs. 1 PBG sei die Gesamtwirkung einer Überbauung entscheidend. Ob die Bau- und Zonenordnung im Rahmen der kommenden Revision tatsächlich keine Änderung erfahren werde, müsse sich erst noch weisen. Jedenfalls werde durch das Bauvorhaben die Planungsfreiheit der zuständigen Behörde eingeschränkt und nachteilig präjudiziert.

bb) Die private Beschwerdegegnerschaft lässt geltend machen, dass ein zweiter Augenschein nicht erforderlich sei. Hier liege kein Sachverhalt vor, der es erlauben würde, lediglich aus Gründen der Einordnung eine Beschränkung des erlaubten Bauvolumens zu verlangen. Die streitigen Bauten stünden nicht auf einer Krete, sondern an einem etwas steiler oder flacher ansteigenden Abhang über der Seebucht, an dem sich das Siedlungsgebiet von B. ausbreite. Dieses Siedlungsgebiet weise eine dichte und äusserst vielgestaltige Überbauung auf. Es erstrecke sich auch auf die oberhalb der Q.-Strasse gelegenen ebenso einsichtigen grossen Gewerbebauten. Es genüge daher nicht, wenn vorgebracht werde, dass die streitigen Bauten einem an einem beliebigen Aussichtspunkt positionierten Betrachter des ganzen Siedlungsgebiets störend auffallen würden.

cc) Auch wenn die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser ein erheblich grösseres

Bauvolumen aufweisen als die unmittelbar bergseits der Mittleren Q.-Strasse stehenden Häuser, so heisst das nicht, dass ihnen schon deswegen die befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG abgesprochen werden müsste. Es ist unbestritten, dass die in der Wohnzone WG3 geltenden Vorschriften beachtet werden. Das durch die primären Baubegrenzungsnormen festgelegte Volumen wird sogar nicht einmal voll ausgeschöpft. Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass § 238 Abs. 1 PBG der Ausschöpfung des baurechtlich erlaubten Volumens grundsätzlich nicht entgegensteht. Unter dem Gesichtspunkt der Einordnung kann von einem Bauherrn nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, ein Verzicht auf die Realisierung des baurechtlich erlaubten Volumens verlangt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 6. Februar 1992, VB 91/0115; vgl. auch BGE 114 Ia 346). Andernfalls würden die Erstbauenden unabhängig von dem gemäss Bau- und Zonenordnung Erlaubten praktisch bestimmen, was für ein Gebäudevolumen in einem Quartier künftig realisiert werden darf. Das ist abzulehnen. Wenn der Gemeinderat B. und die Baurekurskommission II zum Schluss gekommen sind, dass hier kein Ausnahmefall im genannten Sinn vorliege, so ist das jedenfalls vertretbar. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf die praktisch unmittelbar südwestlich an die Parzelle der Beschwerdeführenden angrenzende Reiheneinfamilienhaus-Siedlung. Hinzu kommt, dass die Baugrundstücke grossflächig sind, dies im Gegensatz zu den unmittelbar jenseits der Mittleren Q.-Strasse liegenden Parzellen. Diese tatsächliche Situation legt die Realisierung von volumenmässig eher umfangreicheren Bauten zum Mindesten nahe. Sodann ist zu beachten, dass die beiden Grundstücke Kat.Nrn. ...1 und ...2 längliche Formen aufweisen und quer zum Hang liegen. Dadurch ist die Stellung der Bauten weitgehend vorgegeben. Ob von gewissen Standorten aus der Eindruck einer Riegelwirkung entsteht, ist ohne entscheidende Bedeutung. In Reihen stehende Häuser erwecken je nach Standort des Betrachters wohl fast immer den Eindruck der Riegelbildung. Das lässt sich auch am Beispiel des insgesamt dicht bebauten Hangs von B. feststellen. Wenn also von bestimmten Standorten aus der Eindruck einer Riegelwirkung vermittelt wird, so heisst das nicht, dass die Bauten deswegen im Widerspruch zu § 238 Abs. 1 PBG stünden. Insbesondere darf ein solcher Regelverstoss nicht aus dem von den Beschwerdeführenden zu den Akten gegebenen Bild des Hangs von Wädenswil mit Fotomontage abgeleitet werden. Wenn die Beschwerdeführenden die "phänomenale" Fernsicht erwähnen, so ist festzuhalten, dass nicht geltend gemacht wird, diese Fernsicht werde nachhaltig gestört. Die Beschwerdeführenden legen vor allem Gewicht auf den Blick vom See her in Richtung Hang. Anzuführen ist, dass das Planungs- und Baurecht keine freie Sicht ins Grüne, auf den See oder in die Ferne gewährleistet. Sodann haben die Beschwerdeführenden anlässlich des im Rekursverfahren durchgeführten Referentenaugenscheins ausdrücklich vorbringen lassen, dass der Verlust der Seesicht für sie nicht entscheidend sei, da ihr Haus auf die Südseite (bergseits) ausgerichtet sei. Insgesamt erweisen sich die angefochtenen Entscheide hinsichtlich der Frage der Einordnung als vertretbar, jedenfalls nicht als rechtsverletzend. Eine nochmalige Besichtigung der Bauparzellen und ihres Umfelds durch das Verwaltungsgericht ist trotz dem ausdrücklichen Gesuch der Beschwerdeführenden nicht erforderlich, da sich der massgebende Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergibt (RB 1995 Nr. 12). Insbesondere ist seitens der Baurekurskommission II am 11. August 1999 ein Referentenaugenschein durchgeführt worden, auf dessen Ergebnisse auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden darf (RB 1981 Nr. 2). Die Ergebnisse dieses Lokaltermins bilden zusammen mit den bei den Akten liegenden Fotografien und Plänen sowie dem Bauzonenplan, über den

das Verwaltungsgericht verfügt, eine genügende Grundlage für den vorliegenden Entscheid. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, soweit eine Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG geltend gemacht wird.

E. 4

Offensichtlich verfehlt ist der im Zusammenhang mit der vorstehend behandelten Rüge erhobene Einwand der Verletzung von § 234 PBG, da nicht feststehe, ob im Rahmen der kommenden Revision der Bau- und Zonenordnung auch die Bestimmungen über den Umfang der in der Wohnzone WG3 zulässigen Bauten geändert würden und das Bauvorhaben damit die neue Bau- und Zonenordnung negativ präjudizieren könnte. Von einem Verstoß gegen § 234 PBG kann nicht die Rede sein; denn es fehlt an einem nach dieser Bestimmung nötigen konkreten Antrag des Gemeinderats auf Änderung der für die Wohnzone WG3 geltenden und hier massgebenden Bestimmungen. Dass ein solcher Antrag vorliege, behaupten selbst die Beschwerdeführenden nicht. Ob durch den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser die planerische Freiheit der zuständigen kommunalen Behörden eingeschränkt wird, ist ohne Bedeutung, da es hier um eine allfällige Planänderung und nicht um den Entscheid über eine noch fehlende Festlegung geht (dazu RB 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19). Für eine Planänderung aber setzt die Anwendbarkeit von § 234 PBG im Sinn einer hinreichenden Konkretisierung nach dem klaren gesetzlichen Wortlaut zwingend einen entsprechenden Antrag des Gemeinderats voraus (VGr, 24. September 1999, VB.99.00196; VGr, 21. Oktober 1998, VB.98.00181; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Zürich 1992, Rz. 265).

E. 5

a) Die Beschwerdeführenden lassen sodann wie schon im Rekursverfahren eine Verletzung von § 301 Abs. 1 PBG geltend machen. Die Baurekurskommission II ist diesbezüglich auf den Rekurs nicht eingetreten, weil sich der gerügte Mangel ohne weiteres durch eine Nebenbestimmung (Änderung des internen Raumkonzepts der Gartengeschosswohnungen) heilen liesse (RB 1987 Nr. 3). b) Es ist unbestritten, dass lediglich die Wohnräume der Gartengeschosse § 301 Abs. 1 PBG nicht entsprechen, indem sie mit ihrer Fensterfront allesamt nach Nordosten gerichtet sind. Baulich dürfte eine Umgestaltung durchaus möglich sein, wie die Baurekurskommission II erwogen hat. Wesentlich ist nun aber insbesondere auch, dass § 301 Abs. 1 PBG keinen absoluten Grundsatz aufstellt. Vielmehr sind bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen möglich, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (vgl. Abs. 2). Angesichts dieses Wortlauts sind Abweichungen vom Grundsatz gemäss Absatz 1 der Bestimmung nicht nur zum Schutz vor den genannten Einwirkungen möglich, sondern allgemein bei besonderen Verhältnissen. Solche können hier angesichts der Hanglage und der Ausrichtung der beiden Bauparzellen angenommen werden. Die Mittlere Q.-Strasse liegt bergseits und südwestlich der geplanten Bauten. Damit ist die Lage der Unterniveaugarage vorgegeben. Vorgegeben ist daher aber auch die Lage der Sitzplätze der Gartengeschosswohnungen, die sinnvollerweise an die Wohn-/Essräume und nicht an Schlafzimmer anschliessen. Damit erweist sich die Rüge der Verletzung von § 301 Abs. 1 PBG auch materiell als unbegründet.

E. 6

Schliesslich wird auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren eine strassenmässig ungenügende Erschliessung, also eine Verletzung von § 236 Abs. 1 und § 237 Abs. 1 und 2

PBG geltend gemacht, weil lediglich auf der Strassenbergseite ein Trottoir vorhanden sei. Dieser Einwand ist offensichtlich unbegründet. Die Baurekurskommission II hat unwidersprochen dargelegt, dass angesichts der Erschliessungsfunktion der Mittleren Q.-Strasse der Zugangstyp einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich erforderlich sei. Die Mittlere Q.-Strasse ist 5 m breit und verfügt bergseitig über ein durchgehendes Trottoir von hinreichender Breite. Damit entspricht die Strasse bei weitem den Anforderungen gemäss Anhang der Zugangsnormen. Diese verlangen keine bestimmte Lage des einseitig erforderlichen Trottoirs. Hinzu kommt, dass die Mittlere Q.-Strasse als Stichstrasse erstellt ist und unmittelbar südwestlich des Gebäudes B mit einem Kehrplatz endigt. Von einer unzureichenden strassenmässigen Erschliessung kann offensichtlich nicht die Rede sein. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 7

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich noch die von der Baurekurskommission II festgesetzten Kosten■ und Entschädigungsfolgen. Sie beantragen, ihnen seien selbst dann keine Kosten aufzuerlegen, wenn die vorliegende Beschwerde abgewiesen werde. Ferner sei auch für diesen Fall eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Sie machen insbesondere geltend, dass die angeordnete Rückweisung einer Rekursgutheissung gleichkomme. Dem kann nicht gefolgt werden. Die heutigen Beschwerdeführenden haben (zusammen mit den anderen Rekurrierenden) im Rekursverfahren lediglich einen Teilerfolg errungen (unterirdische Anlage von 24 Abstellplätzen; keine Blendwirkung des Materials der Glasvorbauten). In der Hauptsache (Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung) sind sie mit ihrem Rechtsmittel unterlegen. Wenn die Baurekurskommission II angesichts dieser Rechtslage die Beschwerdeführenden mit je 1/8 (zusammen 1/4) der Kosten belastet hat, so ist das keinesfalls zu beanstanden (§ 13 Abs. 2 VRG). Vielmehr entspricht dieser Entscheid dem Umstand, dass die nachbarlichen Einsprecher mit ihren Anträgen im Rekursverfahren zum überwiegenden Teil unterlagen. Von einem rechtsverletzenden Kostenspruch der Baurekurskommission II kann nicht die Rede sein. Wie die anderen Rekurrierenden belastet worden sind, ist dabei ohne Bedeutung. Jedenfalls hat die Erbgemeinschaft E. zur Hauptsache, mindestens mehrheitlich obsiegt (Abweisung des gegnerischen Hauptantrags auf Aufhebung der Baubewilligung). Aus den nämlichen Gründen kann der Baurekurskommission II kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie den heutigen Beschwerdeführenden (wie auch der Gegenpartei) keine Umtriebsentschädigung zugesprochen hat. Entschädigungspflichtig im Rekurs■ und im Beschwerdeverfahren ist gemäss § 17 Abs. 2 VRG die unterliegende Partei. Hier fehlt es auf Seiten der Erbgemeinschaft E. an dieser Voraussetzung, weil diese wie gesagt zum überwiegenden Teil obsiegt hat und nur zum kleineren Teil unterlegen ist. Sie kann daher insgesamt nicht als unterliegende Partei bezeichnet werden.

E. 8

Angesichts dieses Verfahrensausgangs werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung steht ihnen damit von vornherein nicht zu. Vielmehr haben sie der privaten Beschwerdegegnerschaft für das Beschwerdeverfahren eine solche Vergütung auszurichten. Angemessen sind Fr.■. Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...