

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00354 vom 23. Januar 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-01-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2002.00354](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00354)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00354 du 23 janvier 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00354 del 23 gennaio 2003

## Regeste

Gestaltungsplan | Änderung eines privaten Gestaltungsplans Auf die Beschwerde ist einzutreten (E. 1). Der ursprüngliche Plan wurde einstimmig beschlossen, die strittige Änderung hingegen nur mit qualifizierter Mehrheit (E. 2a). Dies wirft die Frage auf, ob der privatrechtliche Grundsatz der Einheit der Form (Art. 12 OR) analog anwendbar ist und der Revision entgegensteht. Das kann aber offen bleiben (E. 2b). Das "schutzwürdige Interesse" in § 85 Abs. 2 PBG ist nicht einfach jenem in § 338a Abs. 1 gleichzusetzen (E. 3a). Es sprechen gute Gründe dafür, dass nur öffentliche Interessen einen Eingriff in private Eigentumsrechte rechtfertigen. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offen bleiben (E. 3b). Die strittige Änderung ist nicht mehr "untergeordnet" im Sinn von § 87 PBG (E. 4a). Im betroffenen Gebiet hat eine "wesentliche Bautätigkeit" im Sinn von § 82 PBG eingesetzt. Dies allein steht einer Planrevision entgegen (E. 4b).

## Erwägungen

### E. 3

Falls man davon ausgeht, dass vorliegend eine Gestaltungsplanrevision durch Mehrheitsbeschluss und Allgemeinverbindlicherklärung überhaupt in Betracht kommt, so setzt dies nach § 85 Abs. 2 PBG voraus, dass keine schutzwürdigen Interessen der anderen (d.h. nicht zustimmenden) Grundeigentümer verletzt werden. a) Die Baurekurskommission erwog einerseits, es stelle keinen Zufall dar, dass § 85 Abs. 2 PBG denselben Begriff verwende wie § 338a Abs. 1, der die Rechtsmittellegitimation in Planungs- und Bausachen umschreibt, und leitete daraus ab, dass der Anspruch der dem Gestaltungsplan zustimmenden Grundeigentümer entfalle, falls ein nicht zustimmender von der Planung in relevanter (d.h. § 338a Abs. 1 PBG entsprechender) Weise betroffen werde. Dieser Auffassung kann nicht vollumfänglich zugestimmt werden. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen, regeln die beiden Bestimmungen völlig unterschiedliche Gegenstände. Der identische Wortlaut ist daher kein genügender Grund dafür, dass die beiden Normen zwingend gleich ausgelegt werden müssten. b) Andererseits führte die Baurekurskommission aus, dass bloss private Interessen der einen Grundeigentümer nicht dazu berechtigten, in die Rechte der anderen einzugreifen. Voraussetzung dafür sei vielmehr ein gewichtiges öffentliches Interesse, das aber vorliegend nicht bestehe. Die Beschwerdeführenden erblicken dieses Interesse in den mit der PBG-Revision von 1991 geschaffenen Möglichkeiten der baulichen Verdichtung. Dafür, dass nur öffentliche Interessen Eingriffe in privates Eigentum rechtfertigen, sprechen gute Gründe. Wie es sich damit im Einzelnen verhält und welches Gewicht vorliegend insbesondere der baulichen Verdichtung, an der grundsätzlich durchaus ein öffentliches Interesse besteht (vgl. Roman Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Freiburg 1996, S. 21 ff.), zukommt,

kann allerdings wiederum offen bleiben. Wie bereits erwähnt worden und nachfolgend aufzuzeigen ist, sind die besonderen Voraussetzungen von § 87 PBG für eine Gestaltungsplanänderung nicht erfüllt und hat das Interesse an Verdichtung jedenfalls keine derartige Bedeutung, dass es eine Revision geradezu zwingend geböte.

#### **E. 4**

a) Gemäss § 87 PBG können Gestaltungspläne in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden (Satz 1). Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen (Satz 2). Solche sind, hierin ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, ohne besondere Einschränkungen zulässig. Zu prüfen ist vorab, ob eine untergeordnete Änderung vorliegt. Die Revision betrifft zwar nur den westlichen Teil des Planperimeters. Die Baubereiche in diesem Abschnitt werden allerdings erheblich ausgedehnt. Auch wenn die zulässigen Gebäudeabmessungen unverändert bleiben und weiterhin eine Länge von 18 m gestattet wird, so werden im Ergebnis mit der Revision auf den noch unüberbauten Grundstücken Kat.Nrn. 03 und 04 nunmehr Gebäude mit um 5 m oder beinahe 40 % grösserer Länge ermöglicht. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 der privaten Beschwerdeführenden werden hauptsächlich Anbauten ermöglicht. Von einer erheblichen Verlängerung des Baubereichs in Richtung der Parzelle der Beschwerdegegnerschaft profitiert das noch unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 08. Diese Änderung dient offenbar auch der Anpassung an eine Parzellierungsänderung (vgl. erstinstanzlichen Beschluss des Gemeinderats), über die nichts weiter aktenkundig ist. Hingegen ergibt sich für die Beschwerdegegnerschaft keine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, bzw. im Zusammenhang mit der Neuparzellierung eine Einschränkung, indem der auf ihrem Grundstück liegende Baubereich verkürzt wird. Insgesamt kann diese Änderung, auch wenn sie sich nur auf einen Teil des Gestaltungsplanperimeters erstreckt, nicht mehr als untergeordnet im Sinn von § 87 PBG bezeichnet werden. b) Die streitbetreffende Änderung des Gestaltungsplans "Q" ist demnach gemäss dieser Bestimmung in Verbindung mit § 82 PBG nur zulässig, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den (ursprünglich) eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Mit der fraglichen Revision sollen die ursprünglichen Gestaltungsplanvorschriften lediglich für einen Teilbereich des Perimeters ersetzt werden. Es fragt sich daher, ob die Änderungsvoraussetzung, dass keine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt haben dürfe, bezüglich des gesamten Gestaltungsplanperimeters oder nur hinsichtlich der von der Revision erfassten Teilbereiche erfüllt sein muss (unklar diesbezügl. BEZ 1985 Nr. 10). Dies kann allerdings offen bleiben, da zwei der fünf Grundstücke im von der Änderung betroffenen Bereich bereits überbaut sind, was zweifellos "wesentlich" ist. Dies gilt um so mehr, wenn man auch die Grundstücke Kat.-Nrn. 05-06 in die Betrachtung einbezieht, von denen letzteres als einziges noch nicht überbaut und von der Revision direkt betroffen ist. Dieser Umstand steht für sich allein der strittigen Gestaltungsplanrevision entgegen. c) Allerdings lässt sich fragen, ob nicht auch trotz wesentlicher Bautätigkeit im Sinne von § 82 PBG eine Aufhebung oder Änderung eines Gestaltungsplanes direkt gestützt auf Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 möglich sein muss. Nach dieser Bestimmung werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Frage kann jedoch offen bleiben, da eine solche erhebliche Veränderung der Verhältnisse im vorliegenden Fall nicht ersichtlich ist. Der Umstand, dass die zwischenzeitliche Revision der Bau- und Zonenordnung durch Heraufsetzen der zulässigen Gebäudehöhe und Privilegierung von Dach- und Untergeschossen die baulichen

Nutzungsmöglichkeiten im allgemeinen erweitert hat, lässt die bestehenden Bau-  
beschränkungen des Gestaltungsplans jedenfalls nicht als unzweckmässig erscheinen.

**E. 5**

... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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