

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00006 vom 9. April 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00006

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00006 du 9 avril 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00006 del 9 aprile 2003

Regeste

Baubewilligung | Gemeindeautonomie bei der Beurteilung der Gestaltung von Arealüberbauungen (§ 71 PBG): Die Baurekurskommission darf nicht in den Entscheidungsspielraum der Gemeinde eingreifen, wenn diese ihr Ermessen bei der Beurteilung der Gestaltung von Arealüberbauungen nachvollziehbar ausgeübt hat (E. 2). Bei einer Arealüberbauung gehört zu einer vollständigen Baueingabe ein Umgebungsplan; die Umgebungsgestaltung kann jedoch auch aus der Gesamtheit der Pläne ersichtlich sein (E. 3). Bei Arealüberbauungen darf die Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72 PBG; E. 4). Änderung der planerischen Grundlagen seit dem vorinstanzlichen Entscheid (E. 5). Abweisung der Beschwerden (E. 6).

Erwägungen

E. 1

a) Beide Beschwerden betreffen den nämlichen Rekursentscheid; die Verfahren sind zweckmässigerweise zu vereinigen. b) Die Bauherrschaft ist gemäss § 21 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert. Die Legitimation der Gemeinde richtet sich nach § 21 lit. b VRG. Da ihr im Zusammenhang mit der Bewilligung von Arealüberbauungen eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zusteht (vgl. nachfolgend E. 2.b), kann sie sich auf von ihr zu vertretende schutzwürdige Interessen berufen, und ist auch auf diese Beschwerde einzutreten. c) Die Beschwerdegegnerin 11 hat ihre Liegenschaft verkauft und will sich deshalb nicht mehr am Verfahren beteiligen. Nachdem sie im Rekursverfahren obsiegt hat, bleibt sie jedoch notwendigerweise Partei, auch wenn sie im Beschwerdeverfahren keine eigenen Anträge stellt; entsprechend kann sie auch kosten- und entschädigungspflichtig werden (RB 1997 Nr. 6 = BEZ 1997 Nr. 16).

E. 2

a) Die Baurekurskommission hat die Baubewilligung in erster Linie deshalb aufgehoben, weil diese zwar den Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) genüge, nicht aber den Anforderungen von § 71 PBG, wonach bei Arealüberbauungen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssten. Die Grundvoraussetzungen für die Bewilligung einer Arealüberbauung gemäss Art. 24 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO) seien zwar erfüllt und die Abweichungen zur Regelüberbauung hielten sich im Rahmen des Zulässigen, indem beim Mehrfamilienhaus die zonengemässe Gebäude- und Gesamtlänge überschritten (Art. 25 Abs. 2 BZO) sowie bei allen Bauten die grössere Gebäudehöhe beansprucht werde (Art.

25 Abs. 1 BZO), wobei das zulässige Mass von 10,50 m aber nicht überall ausgeschöpft werde. Die Topographie und die lang gezogene Form des auch aus der Ferne gut einsehbaren Areals stellten bezüglich Abmessungen, Stellung und Abstände der Gebäude sowie an die Gebäudedichte der Neuüberbauung hohe Anforderungen, und zwar vor allem auch deshalb, weil sich die nähere bauliche Umgebung durch eine überwiegend hinter dem Zulässigen zurückgebliebene bescheidene Überbauungsstruktur auszeichne, wovon sich nur die bergwärts oberste und damit in einordnungsmässiger Hinsicht anders zu beurteilende Häuserzeile abhebe. Die auf Grund dieser landschaftlich sowie ortsbaulich exponierten Lage gebotene Einpassung in die kleinmassstäblichen Nachbarbauten lasse die projektierte Überbauung vermissen. Die Arealüberbauung mit dem 43 m langen Mehrfamilienhauskomplex, den drei 21 m langen Reihenhauszeilen, den 3 Doppel- und 5 Einfamilienhäusern nebst 5 Doppelgaragen erreiche eine Baumassenkonzentration, die eine krasse und erdrückende Wirkung erzeuge. Die schonungslose Auffüllung des Areals mit diesen Bauten lasse kaum Raum für eine ansprechende Freiflächengestaltung und sprengte die Struktur des durch bescheidene Bauten gekennzeichneten Gebiets. Die Platzierung der Gebäude in zwei Reihen, wobei trotz Tiefgarage zwischen die obere Gebäudereihe noch Doppelgaragen gestellt würden, lasse kaum mehr Durchblickmöglichkeiten bzw. eine Durchgrünung bestehen. Von einer dem bestehenden Überbauungsbild entsprechenden und aufgrund der landschaftlich und ortsbaulich exponierten Lage geforderten lockeren Überbauung mit optischer Durchlässigkeit könne keine Rede mehr sein. Vielmehr entstehe durch die Stellung der Bauten, welche talseits ein freigelegtes Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss umfassten, ein monotoner Gebäuderiegel, was den Anforderungen an eine qualifizierte Gestaltung nicht entspreche, was auch die von der Bauherrschaft eingereichte Fotomontage illustriere. b) Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Arealüberbauungen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein; gemäss Abs. 2 sind bei dieser Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. Absatz 1 von § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Verwaltungsbehörde einen Entscheidungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Absatz 2 der Bestimmung insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden. Damit wird der örtlichen Baubehörde gleichsam das Programm vorgegeben, nach der sie die Erfüllung der in Absatz 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Mit der Umschreibung, dass "insbesondere" die aufgezählten Merkmale "zu beachten" seien, räumt das Gesetz der Verwaltungsbehörde aber ausdrücklich auch einen Ermessensspielraum ein. Dies entspricht der mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 verfolgten Zielsetzung, den Gemeinden grössere Kompetenzen einzuräumen, so unter anderem auch bei der Zulassung von Arealüberbauungen (vgl. Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, Bern 1992, S. 10 f.). Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist eine vom Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG grundsätzlich überprüfbare Rechtsfrage; soweit jedoch der Entscheid besondere Kenntnisse oder Vertrautheit mit den örtlichen Verhältnissen voraussetzt, greift das Verwaltungsgericht solange nicht ein, als die Auslegung der Verwaltungsbehörden als vertretbar erscheint. Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann

das Verwaltungsgericht ohnehin nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (vgl. zur Abgrenzung von Ermessen und Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts: Alfred Kölz/Jürg Bosshart/ Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 50 Rz. 77 und 84). Gemäss § 20 Abs. 1 VRG können im Rekursverfahren alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Anordnung überprüft werden. Auf Grund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Kölz/ Bosshart/Röhl, § 20 Rz. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979 Nr. 10, RB 1970 Nr. 12); sie ist aber auch bezüglich von § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Beurteilung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Ermessensspielraum öffnet. c) Die Baukommission Wädenswil hat in den Erwägungen zur Baubewilligung vom 30. April 2002 eingehend geprüft, ob das Bauvorhaben den kantonalen und kommunalen Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt. Sie stützte sich dabei auf einen bei der Ortsbildkommission eingeholten Bericht, welcher die Einhaltung der für Arealüberbauungen geltenden Kriterien prüfen sollte. In diesem Bericht – verfasst von zwei Architekten – kommt die Ortsbildkommission nach sorgfältiger Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen, der ortsplanerischen Gegebenheiten sowie des Projekts in volumetrischer, situativer und gestalterischer Hinsicht zu folgender zusammenfassenden Beurteilung: - Es handelt sich um ein insgesamt gutes, nach einem gesamthaften Konzept gestaltetes Projekt mit gemeinsamer Erschliessung und Ausstattung. - Die zulässige Ausnützung ist ausgeschöpft, was richtig ist und zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. An dieser Lage wäre auch eine höhere Ausnützung ortsplanerisch vertretbar. - Die Baumassenverteilung nimmt den Massstab der Umgebung auf. In Bezug auf Gestaltung können aus der näheren Umgebung keine Richtlinien abgeleitet werden. Das Konzept mit Flachdächern ist an dieser Stelle richtig. - Im Innern der Überbauung entstehen gut nutzbare Freiräume und eine geschickte Verteilung von öffentlichen und privaten Flächen. - Die Erschliessung für Fahrverkehr und Fussgänger ist gut gelöst. Die Autoabstellplätze sind, soweit sinnvoll, in einer Tiefgarage zusammengefasst. - Mit den einfachen Baukörpern und der zeitgemässen Formensprache entsteht ein eigenständiges Quartier mit durchgestaltetem Charakter und einer guten Mischung verschiedener Hausarten und Wohnformen. Diese Schlussfolgerungen sowie weitere Teile des Berichts sind in die Erwägungen der angefochtenen Baubewilligung aufgenommen worden; dem von den Beschwerdegegnern aufgrund der Datumsvermerke gezogenen Schluss, der Bericht habe "wohl kaum als Grundlage für die Baubewilligung dienen können", kann deshalb nicht gefolgt werden. Die Baukommission Wädenswil ist mit der Einholung dieses Berichts der Ortsbildkommission dem ihr durch § 71 Abs. 2 PBG auferlegten Prüfprogramm in geradezu vorbildlicher Weise nachgekommen; sie hat alle massgeblichen Umstände in Betracht gezogen und sorgfältig gewürdigt. Sie hat damit die ihr durch das kantonale Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit beansprucht und muss sich einen Eingriff durch die Rechtsmittelbehörden nur gefallen lassen, soweit ihre Würdigung der gemäss § 71 Abs. 2 PBG für eine Arealüberbauung zu beachtenden

Merkmale als nicht mehr vertretbar erscheint. Damit unterscheidet sich der vorliegende von jenen Fällen, in denen die Rekursinstanz den kommunalen Entscheidungsspielraum nicht zu beachten braucht, weil die Gemeinde selber davon keinen in ihren Erwägungen erkennbaren Gebrauch gemacht hat (vgl. RB 1991 Nr. 2; VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268, E. 5a, www.vgrzh.ch, BEZ 2002 Nr. 18). d) Die Baurekurskommission begnügt sich in ihren Erwägungen mit einer Kritik des streitbetroffenen Projekts, ohne sich mit den Erwägungen der angefochtenen Baubewilligung auseinander zu setzen; insbesondere fehlt eine Begründung, inwiefern die Erwägungen der örtlichen Baubewilligungsbehörde betreffend die Einordnung, Gestaltung sowie Ausstattung und Ausrüstung der Arealüberbauung als nicht vertretbar erscheinen. Vielmehr begnügt sich die Rekurskommission damit, der Würdigung der Baubehörde ihre eigene entgegenzusetzen; das kann jedenfalls hier nicht genügen, wo deren Würdigung als nicht offenkundig haltlos erscheint, sondern auf der eingehend begründeten Stellungnahme von Fachleuten aufbaut. Sodann erweist sich die Würdigung der örtlichen Verhältnisse und der Qualität der Arealüberbauung durch die Baurekurskommission nicht als derart überzeugend, dass die andere Auffassung der Baubehörde von vornherein als nicht vertretbar erscheinen würde. So hält die Stellungnahme bezüglich der ortsplannerischen Gegebenheiten fest: "Die nähere Umgebung, insbesondere die im Südwesten angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Qualität und Grösse. Vom konventionellen Satteldach mit Ziegeln über das mit Schiefer gedeckte Pultdach bis zum zurzeit modischen, mit glänzendem Blech eingedeckten Tonnendach kommen alle Materialien, Bauformen und Baustile vor. Die meisten Häuser weisen talseits zwei sichtbare Geschosse und ein bis zwei ausgebaute Dachgeschosse auf, einzelne Bauten sind kleiner, andere grösser. Das Quartier präsentiert sich wie alle im Lauf der Zeit in Einzelbauweise entstandenen Wohnquartiere ohne speziellen Qualitäten und ohne besondere Stil- oder Gestaltungsmerkmale. Einen besonderen Akzent im Orts- und Landschaftsbild setzt das im Nordwesten angrenzende Schulhaus Q, das mit seinen grossen Bauvolumen und seiner dominierenden Lage den Charakter der Umgebung massgeblich prägt. In der weiteren Umgebung bestimmen Mehrfamilienhäuser das Orts- und Landschaftsbild. Im Bauzonenplan ist das Gebiet in Anlehnung an die angrenzende bestehende Bebauung der Zone W2/40 zugewiesen worden, - eine in Bezug auf die Lage und den Erschliessungsgrad des Areals eher bescheidene Dichte. Das Grundstück würde sich aufgrund seiner Lage auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern eignen." Diese sorgfältige Würdigung der baulichen Umgebung wird durch die bei den Akten liegenden Fotografien bestätigt; ein Augenschein ist nicht erforderlich. Auch die Baurekurskommission geht von keinen anderen tatsächlichen Feststellungen aus; sie beschränkt ihren Blick jedoch hauptsächlich auf die zwei bergseits des Baugrundstücks gelegenen Häuserzeilen. Es ist indessen mindestens so vertretbar, wenn die örtliche Baubehörde den Bezugsrahmen etwas weiter gefasst und insbesondere auch die grossvolumigen Schulhausbauten nordwestlich des Baugrundstücks und auch die weiter bergwärts in der Wohnzone W3 gelegenen Bauten mitberücksichtigt hat. Dass, wie die Beschwerdegegner geltend machen, die direkte Sichtverbindung zu grösseren Baukörpern wie dem Schulhaus Q durch Bäume teilweise unterbrochen ist, rechtfertigt keine andere Betrachtungsweise. Anzuführen ist, dass seeseits des Bauareals ein grösseres noch unüberbautes Gebiet liegt, das der Zonenzuweisung entsprechend in gleicher Weise überbaut werden kann; auch dies hat die Baurekurskommission nicht berücksichtigt. Die Ortsbildkommission hat auch darauf hingewiesen, dass die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige, von der Arealüberbauung ausgeschöpfte Ausnützung mit 40% aus Rücksicht auf

die bergseits angrenzende Wohnzone relativ tief angesetzt worden sei; Lage und Erschliessungsgrad hätten auch eine höhere Ausnützung zugelassen. Auch diese Betrachtungsweise ist vertretbar; jedenfalls liegt hier kein Fall vor, wo bei der Zonenzuweisung die bestehende Baustruktur ungenügend berücksichtigt wurde, und deshalb aus Gründen der Einordnung die Neubauten die zonengemässe Nutzung nicht oder nur dann ausnützen können, wenn sie besonders hohen gestalterischen Ansprüchen genügen (VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268, E. 5b, www.vgrzh.ch, BEZ 2002 Nr. 18). Zu berücksichtigen ist überdies, dass das Bauareal gemäss Regionalem Richtplan Zimmerberg in einem Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte liegt. Auch was die Anordnung der Ausnützung einer Regelüberbauung nicht überschreitenden Bauvolumen betrifft, hat die Ortsbildkommission das Projekt im Zusammenhang mit Topographie und baulicher Umgebung eingehend gewürdigt; so hat sie unter anderem ausgeführt, mit der Stellung des Mehrfamilienhauses senkrecht zum Hang werde trotz seiner Länge von 43 m eine Riegelwirkung vermieden und die auf den anderen drei Seiten durch Strassen umfasste Überbauung optisch abgeschlossen; mit den längs der K-strasse angeordneten Einzelhäusern mit den nur 7,80 m breiten Südwest-Fassaden und den grossen Gebäudeabständen werde gut auf die hinterliegenden Bauten Rücksicht genommen. Auch diese Überlegungen sind mindestens so vertretbar wie die nicht weiter begründete Auffassung der Baurekurskommission, das Projekt schaffe eine Baumassenkonzentration, die auch für den unbefangenen Beobachter eine krasse und erdrückende Wirkung erzeuge. Die Einzelhäuser an der K-strasse weisen Grundrisse und Abstände, die mit den bestehenden Bauten bergseits dieser Strasse vergleichbar sind; damit wird, wie dies die Ortsbildkommission positiv gewürdigt hat, der Massstab des angrenzenden Quartiers aufgenommen und ist die Würdigung der Baurekurskommission, die schonungslose Auffüllung des Bauareals sprengt die Struktur des durch bescheidene Bauten geprägten Quartiers nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin weist zu Recht darauf hin, dass im oberen Grundstückteil, wo bergseits der K-strasse die das Quartier prägenden "bescheidenen" Bauten hauptsächlich angrenzen, eine zonengemässe Regelüberbauung weit grössere Bauvolumen zulassen würde. Sodann trifft es aufgrund der Pläne offenkundig nicht zu, dass die Überbauung des Areals kaum Raum für eine ansprechende Freiflächengestaltung lasse und kaum mehr Durchblicke bzw. eine Durchgrünung möglich bleibe. Der Verzicht auf die Doppelgaragen bei den Einzelhäusern zu Gunsten von Abstellplätzen in der Tiefgarage würde zwar den Freiflächenanteil und die "optische Durchlässigkeit" der Überbauung geringfügig verbessern; für die Gesamtwürdigung der Arealüberbauung ist dies indessen nicht ausschlaggebend. Dass die Überbauung des Areals die Aussicht für die bergseitigen Nachbarliegenschaften behindert, ist mit der Überbauung des streitbetroffenen Areals naturgemäss verbunden; eine Riegelwirkung in dem Sinn, dass das Bauvorhaben den Ausblick vollständig verstelle, kann dem Bauvorhaben, wie sich aufgrund der Pläne und der von der Bauherrschaft eingereichten Fotomontage ergibt, dem Projekt nicht vorgeworfen werden; auch mit diesem Aspekt hat sich die Ortsbildkommission in nachvollziehbarer Weise auseinandergesetzt und ist zu einer vertretbaren Würdigung gelangt. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Baurekurskommission, indem sie eine vertretbare Würdigung der örtlichen Baubehörde durch ihre eigene ersetzt hat, unzulässigerweise in den der Gemeinde durch § 71 PBG eingeräumten Entscheidungsspielraum eingegriffen hat.

E. 3

Die Baurekurskommission hat die angefochtene Baubewilligung auch deshalb aufgehoben, weil das Baugesuch mangels eines Umgebungsplans nicht alle zur Beurteilung der Zulässigkeit der Arealüberbauung erforderlichen Unterlagen umfasst habe. Die örtliche Baubehörde hat in Dispositiv Ziffer 30 lit. g der Baubewilligung vor Baufreigabe die Nachreichung eines Umgebungsplans verlangt. Wie das Verwaltungsgericht in RB 1997 Nr. 81 erkannt hat, gehört zur Baueingabe für eine Arealüberbauung auch ein Umgebungsplan. In RB 2000 Nr. 95 hat es diese Rechtsprechung (in Bestätigung der Auffassung einer Baurekurskommission) dahingehend präzisiert, dass es genüge, wenn die Umgebungsplanung aus den Plänen insgesamt ersichtlich sei, ohne dass ein eigentlicher Umgebungsplan vorliegen müsse. Von dieser Rechtsprechung ist auch hier auszugehen. Der mit der Baueingabe eingereichte Plan 1 : 200 "Situation/Umgebung" gibt Aufschluss über Lage und Masse sämtlicher auf den Baugrundstücken geplanten Bauten und Anlagen samt Erschliessung, Abstellplätzen, Spielwiese und Spielplatz, Containerabstellplätzen, Bepflanzung mit grösseren Bäumen und dergleichen. Damit ermöglicht er die Beurteilung, ob die Arealüberbauung von § 71 PBG entspricht, und durfte die Baubehörde die Einreichung und Genehmigung eines eigentlichen Umgebungsplans in einem späteren Zeitpunkt vorbehalten. Daran ändert nichts, dass gemäss Erwägung lit. k die geplante Führung des neuen Q-wegs zu ändern ist. Die neue Wegführung ist in der Baubewilligung klar umschrieben; sie wird nicht zur Folge haben, dass für die Arealüberbauung entscheidende Bestandteile der Umgebungsgestaltung nicht oder nur wesentlich anders verwirklicht werden können. Ob die Verlegung der beiden das Bauareal querenden Fusswege zulässig ist, ist nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, sondern hängt von den Eigentumsverhältnissen an den Wegparzellen ab. Dass die Beibehaltung dieser Wegparzellen zu einer anderen Überbauung führen würde, ist offenkundig, hat aber mit der Frage der Bewilligungsfähigkeit der geplanten Arealüberbauung nichts zu tun.

E. 4

Die Baurekurskommission hat erwogen, die Doppelgarage beim Einfamilienhaus A5 unterschreite den Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG. Die anstelle des bisherigen Schützensteigs das Areal im südöstlichen Teil durchquerende Fusswegverbindung soll gemäss Dispositiv Ziffer 4 der Baubewilligung der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es handelt sich damit um einen öffentlichen Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG, von welchem oberirdische Gebäude einen Abstand von 3,5 m einzuhalten haben, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (vgl. zum Begriff des öffentlichen Wegs RB 2001 Nr. 73 = BEZ 2001 Nr. 48; RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20). Für Regelüberbauungen verlangt Art. 29 Abs. 2 BZO die Einhaltung des kleinen Grundgrenzabstands, das heisst gemäss Art. 3 BZO in der Zone W2/40% einen Abstand von 4 m. Für Arealüberbauungen kann die Bau- und Zonenordnung gemäss § 72 PBG Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (Abs. 1); die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – dürfen nicht verringert werden (Abs. 2). Art. 25 Abs. 3 BZO macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Die zonengemässen Abstände sollen nur gegenüber Nachbargrundstücken gelten. Diese Bestimmung kann ohne Rechtsverletzung so verstanden werden, dass sie sich auch auf den von der Zonenzuweisung abhängigen Wegabstand bezieht. Diese Regelung ist mit § 72 Abs. 2 PBG vereinbar, welche Bestimmung nur die Befreiung vom Strassen-, nicht auch vom Wegabstand regelt bzw. ausschliesst, soweit die Strasse nicht vorwiegend der Arealüberbauung dient. Da es sich bei

der in Frage stehenden Fusswegverbindung offenkundig um einen Weg und nicht um eine Strasse handelt, erweist sich die Befreiung von der Einhaltung des Wegabstands als zulässig und ist die Beschwerde auch insofern gutzuheissen.

E. 5

Die Vorinstanz ist "der Vollständigkeit halber" auf weitere von den Beschwerdegegner im Rekursverfahren geltend gemachte Einwände eingegangen. So hat sie es für zutreffend erachtet, dass die Einreichung des Kanalisationsprojekts erst vor Baubeginn bewilligt werden müsse. Sodann hat sie erwogen, die zulässige Ausnützung sei nicht ausgeschöpft und es sei deshalb zulässig, für allenfalls anrechenbare Räume in den Untergeschossen die Nachreichung einer ergänzten Ausnützungsberechnung vorzubehalten. Auf diese zutreffenden Erwägungen, die auch von den Beschwerdegegnern in ihren Beschwerdeantworten nicht in Zweifel gezogen werden, ist gemäss § 71 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zu verweisen. Die Beschwerdegegner halten an ihrem im Rekursverfahren erhobenen Einwand fest, die Baubewilligung verstosse gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999), weil beim Bau ihrer eigenen Häuser eine Herabsetzung der gemäss Bauordnung zulässigen Höhe von 7,5 auf 6 m verlangt worden sei. Damit übersehen sie, dass seit jener Zeit die planerischen Grundlagen geändert haben. Mit der Revision des Regionalen Richtplans Zimmerberg gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2258/1998 wurde die frühere Bezeichnung einer "Landschaftlich empfindlichen Lage" aufgehoben und im Siedlungsgebiet südlich der Au ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet, welches auch das Bauareal umfasst. Entsprechend dieser Festlegung erfolgte mit der Zonenplanrevision vom 17. Januar 1994 die Zuweisung des Bauareals zur zweigeschossigen Wohnzone W2 40%. Eine Höhenbeschränkungslinie, auf die sich die entsprechende Auflage in einer von den Beschwerdegegnern eingereichten Baubewilligung vom 9. Mai 1989 stützt, lässt sich im geltenden Zonenplan nicht mehr finden.

E. 6

Damit erweisen sich die Beschwerden in jeder Hinsicht als begründet und sind gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss der Baukommission Wädenswil vom 30. April 2002 wieder herzustellen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten sowohl des Beschwerde- als auch des Rekursverfahrens den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Zudem sind sie für das Beschwerdeverfahren gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.- an die beschwerdeführende Gemeinde und von Fr. 3'000.- an die Bauherrschaft zu verpflichten (je unter Einschluss der MwSt.).

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