

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00081 vom 28. Januar 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-01-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00081

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00081 du 28 janvier 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00081 del 28 gennaio 2003

Regeste

Baubewilligung | Einordnung und befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG Die Einordnung der Überbauung in die Umgebung mit denkmalgeschützten Gebäuden ist nicht zu beanstanden (E. 2a+b). Eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 PBG wird sowohl durch die Architektur, die Anordnung der vier Bauten als auch durch die Grenzabstände erreicht (E. 3 a+b). Die aufgrund der Lage in einer Übergangszone zwischen verschiedenen Kernzonen gebotene Rücksicht auf schützenswerte Bauten wurde angewandt (E. 3c). Eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts bezüglich der künftigen Ausdolung des unterirdischen Baches liegt nicht vor (E. 4a). Das Nichteintreten auf die Rüge der Gewässerabstandsverletzung von Parkplätzen erweist sich mangels anfechtbarer Verfügung als korrekt (E. 4b).

Erwägungen

E. 1

a) Die Beschwerdeführenden beantragen in prozessualer Hinsicht vorab die Durchführung eines Augenscheines. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse, insbesondere die Fotografien und das Protokoll des Augenscheines, können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. b) In gleicher Weise erübrigt sich auch die Einholung eines Fachgutachtens über die Frage der rechtsgenügenden Einordnung. Als Fachgericht vermag die Baurekurskommission diese Frage gestützt auf eigene Sachkunde ausreichend zu würdigen. Gleiches trifft für das Verwaltungsgericht zu. Spezielle Verhältnisse, welche im vorliegenden Fall den Beizug eines Fachgutachtens nahe legen würden, liegen nicht vor (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 8 N. 34, mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführenden eine schriftliche Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege ins Recht legten, welche dem Bauvorhaben die erforderliche Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt J-Strasse Nr. S abspricht. Diese Stellungnahme hat die Rekurskommission im Rahmen ihrer Erwägungen gewürdigt. Das Verwaltungsgericht nimmt hierzu nachfolgend Stellung (vgl. Erwägung 3).

E. 2

Streitig vor Verwaltungsgericht ist noch einerseits die Frage der rechtsgenügenden Einordnung im Sinn von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975

(PBG), andererseits der Vorwurf der Unterschreitung des Bachabstandes bzw. der negativen Präjudizierung der Ausdolung des öffentlichen M-Baches. a) Zur Frage der Einordnung führte die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 28. Januar 2003 aus, die geplanten vier Mehrfamilienhäuser seien einer zeitgenössischen, modernen, eher nüchternen und schlichten Architektur verpflichtet. Das Baugrundstück sei der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/50 % zugewiesen. Von dieser drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulassenden Zone sei es dreiseitig umschlossen. Nur im Südwesten (bergwärts) stosse das Baugrundstück an die Kernzone mit dem rekurrentischen Gebäude. Die Umgebung des Bauareals präsentiere sich als äusserst heterogen mit Wohnhäusern verschiedener Stilrichtungen und Konfigurationen. Eine gewisse bauliche Geschlossenheit sei nur im Bereich der Kernzone auszumachen. Unüberbaut sei noch das grössere Gelände talseits der I-Strasse. Der Vorhalt der Rekurrenten, dass sich das bauliche Umfeld eher kleinmassstäblich präsentiere, sei an sich richtig. Gerade die beiden umliegenden Schutzobjekte, nämlich das rekurrentische ehemalige Bauernhaus und das zweiteilige Riegelhaus an der Verzweigung I-Strasse/J-Strasse, seien indessen durchaus stattliche Bauten. Dies gelte auch für den südlich gelegenen Neubau auf Kat.Nr. 4, das nördlich gelegene Mehrfamilienhaus auf Kat.Nr. 5 und das auf dem Ostteil des Baugrundstückes befindliche Wohnhaus Assek.Nr. 6. Die geplanten Mehrfamilienhäuser würden die von der Bauordnung vorgegebenen Baumöglichkeiten hinsichtlich Dimensionierung bei weitem nicht ausschöpfen. Bei drei Voll- und zwei Dachgeschossen wäre eine Gebäudehöhe von max. 10,5 m und eine Firsthöhe von max. 5,5 m, total insgesamt 16 m erlaubt. Die Neubauten würden indessen maximal zwischen 9,8 m (Haus A) und 13,1 m (Haus B) hoch. Die gewählten Abstände zur K- und I-Strasse nähmen auf die benachbarten Schutzobjekte Rücksicht. Es liege auch keine verpönte Riegelwirkung vor. Richtig sei, dass sämtliche umliegenden Gebäude mit Satteldächern überdeckt seien und insofern ein gewisser Widerspruch zum einzigen gemeinsamen Stilelement entstehe. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U seien Flachdächer erlaubt, wenn sie sich landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügten. Eine Ausgestaltung mit Flachdächern führe vorliegend dazu, dass die Gebäude niedriger gehalten werden könnten. Zudem sei die umliegende Überbauung auch bezüglich der Schrägdächer uneinheitlich. Wenn die Baubehörde hier Flachdächer erlaubt habe, liege dieser Entscheid jedenfalls innerhalb des ihr in Einordnungsfragen und bei der Auslegung ihrer Bauordnung zustehenden Ermessens. Was die gerügte "expressive Fassadengestaltung" mit der praktisch vollständigen Verglasung betreffe, so habe die Bauherrschaft anlässlich des Augenscheines erklärt, dass auf Glasfassaden aus Kostengründen verzichtet werde. Bezüglich der Materialisierung, Farbgebung und Detailausbildung der Baukörper sei in der angefochtenen Baubewilligung noch eine ergänzende Bewilligung vorbehalten worden. b) Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden verschiedene verfahrensrechtliche Einwände entgegen. In materieller Hinsicht führen sie aus, das Bauvorhaben orientiere sich in keiner Weise an den prägenden Merkmalen der baulichen Umgebung. Nicht nur die kubische Massstäblichkeit der Bauten stehe in Widerspruch zum baulichen Umfeld, sondern auch die topografische Anordnung bzw. Ausrichtung der Bauten, und ihre expressive (verglaste) Flachdacharchitektur passe überhaupt nicht in dieses gewachsene Gebiet mit zahlreichen historischen und geschützten Gebäuden. Alle umliegenden Gebäude seien mit Satteldächern eingedeckt, auch jene, die nicht unter Schutz stünden oder inventarisiert seien. Die geplante Überbauung sprengte mit ihrer Baumassenkonzentration aber auch die bauliche Körnung des umliegenden Baugebietes. Durch die gewählte Flachdacharchitektur dehnten sich die Bauvolumen in die

Fläche (horizontal) aus und erzeugten dadurch für den unbefangenen Betrachter eine krasse und erdrückende Wirkung. Je nach Standort erhalte der Betrachter den Eindruck, dass die Überbauung nicht aus vier frei stehenden Baukörpern, sondern aus zwei parallel verlaufenden, lang gezogenen Riegeln von je fast 70 m bestehe. Durch die seitliche Versetzung der Baukörper würden sich die Häuser optisch zu zwei zusammenhängenden Einheiten verbinden, was eine Riegelwirkung bewirke und einem aussen stehenden Betrachter jegliche Durchblicksmöglichkeiten nehme. Dieses Gestaltungskonzept reagiere in keiner Weise auf die lockere Überbauungsstruktur und die kleinmassstäblichen Gebäude in der südwestlich anschliessenden Kernzone. Auch die Kantonale Denkmalpflege verneine eine Rücksichtnahme gegenüber dem Schutzobjekt mit dem zutreffenden Hinweis, dass die vorgesehene Staffelung der vier Baukörper quer zum Hang dazu führe, dass die Sicht auf das geschützte Bauernhaus der Beschwerdeführenden von der I-Strasse aus weit gehend versperrt und dem gebotenen Umgebungsschutz damit in keiner Weise Rechnung getragen werde. Die Geschoszahlreduktion bewirke im Ergebnis grössere Gebäudeausdehnungen, da die zur Verfügung stehende Ausnützung einfach horizontal statt vertikal konsumiert werde. Die zur Verfügung stehende Ausnützung sei zurzeit nur deshalb noch nicht ausgeschöpft, weil das Baugrundstück im südlichen Bereich noch eine Baureserve aufweise. Völlig aus dem ortsbaulichen Rahmen und Umfeld falle das Bauvorhaben schliesslich auch wegen seiner expressiven Fassadenausbildung mit der weit gehenden Verglasung als Folge der grossen Fensterflächen. Auch wenn die ursprünglich vorgesehene Fassadenabdeckung mit Verglasung nicht umgesetzt werde, erhielten die vier Baukörper gleichwohl ein "weitgehendes Spiegelkleid", was die optische Dominanz der ohnehin schon wuchtigen Überbauung und ihren Gegensatz zum Umfeld sogar noch verstärkte statt abschwäche.

E. 3

Gemäss § 238 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1); auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Die Baurekurskommission II hat die zu dieser Bestimmung entwickelten und hier massgebenden Grundsätze zutreffend dargelegt. Auf die entsprechenden Erwägungen kann daher verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der örtlichen Baubewilligungsbehörde steht bezüglich Einordnungsfragen eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu und die Rekursbehörde hat sich bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Lässt sich der Entscheid der kommunalen Bewilligungsbehörde auf vernünftige Gründe stützen, schreitet die Rechtsmittelinstanz auch dann nicht ein, wenn andere ebenfalls vertretbare Lösungen denkbar sind. Sie setzt in solchen Fällen ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der örtlichen Baubehörde. Dagegen hat die Rechtsmittelinstanz dann einzugreifen, wenn die örtliche Baubehörde ihr Ermessen missbraucht, überschritten oder sonstwie rechtsverletzend gehandhabt hat (RB 1991 Nr. 2; RB 1981 Nr. 20; vgl. auch BGE 115 Ia 363 E. 3b; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG – abgesehen vom hier nicht eingreifenden § 50 Abs. 3 VRG – auf blosser Rechtskontrolle beschränkt. Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid die architektonisch-ästhetische Einordnung der streitigen Überbauung bezüglich ihrer Auswirkungen auf die benachbarten Schutzobjekte korrekt in Anwendung

von § 238 Abs. 2 PBG beurteilt. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob die Baukommission der Gemeinde U die Einordnungsfrage allein nach § 238 Abs. 1 PBG prüfte, was diese bestreitet. a) Das Baugrundstück Kat.Nr. 3 wird von der I-Strasse, der J-Strasse und der K-Strasse eingesäumt. Es ist nach dem Zonenplan der Gemeinde U der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3 und einer Ausnutzungsziffer von 50 % zugeteilt. Laut Art. X BauO sind in dieser Zone drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Die Gebäudelänge beträgt max. 40 m, die Gebäudehöhe max. 10,5 m und die Firsthöhe max. 5,5 m. Die vier projektierten Mehrfamilienhäuser weisen unterschiedliche Geschosshöhen auf: das Haus A drei Vollgeschosse, das Haus B drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss, das Haus C zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss und das Haus D zwei Vollgeschosse, ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares, weil mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegendes Untergeschoss. Der Zone WG3 ist ein grösseres Gebiet zugewiesen, welche sich seewärts bis zur Fachstrasse und zur L-Strasse erstreckt. Das Baugrundstück grenzt auf dreieinhalb Seiten an Gebiete, welche ebenfalls in dieser Zone liegen. Lediglich im Südwesten stösst das Baugrundstück über Eck an der J-Strasse und auf einer Länge von zwei Liegenschaften (K-Strasse Nr. Q und Nr. Z) auf der gegenüberliegenden Seite der K-Strasse an die Kernzone. b) Die geplanten vier Mehrfamilienhäuser sind in einer zeitgenössischen, modernen Architektur gehalten, mit einer nüchternen, schlichten und schnörkellosen Formensprache. Sie weisen einen einheitlichen Grundriss von 27,4 m x 13,6 m auf mit jeweils an den vier Ecken angeordneten einspringenden Balkonen. Die Bauten sind dem nach Nordosten geneigten Hang entlang parallel mit gleicher Längsrichtung angeordnet. In Fallrichtung zum Hang stehen sie mit einer Versetzung von lediglich 6 m weit gehend hintereinander; durch diese Staffelung wird – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – eine Riegelbildung gerade vermieden, und der Durchblick von der I-Strasse hangaufwärts zwischen den Gebäudegruppen C/D und A/B hindurch bleibt gewährleistet. Eine Abdrehung der Gebäude um 90° hätte zwangsläufig zur Folge, dass die Baukörper abgestuft werden müssten, was einordnungsmässig keine Verbesserung mit sich bringen würde. aa) Wie die Baurekurskommission festgehalten hat und sich auch aus den bei den Akten liegenden Fotos vom Augenschein der Vorinstanz ergibt, ist die bauliche Umgebung äusserst heterogen mit Wohnhäusern verschiedenster Stilrichtungen und Konfigurationen überbaut und eine gewisse Einheitlichkeit nur im Bereich der Kernzone auszumachen. Das grössere – ebenfalls in der WG3 eingezonte – Gelände auf der gegenüberliegenden Seite der I-Strasse ist noch unüberbaut. In diesem baulichen Umfeld ordnet sich die streitige Überbauung auf jeden Fall rechtsgenügend ein. Der Grundriss der geplanten vier Mehrfamilienhäuser ist wohl grösser als die kleinmässstäbliche bauliche Umgebung westlich und nordwestlich der K-Strasse bzw. der J-Strasse, entspricht aber den neueren Bauten südöstlich des Baugrundstückes und der Überbauung beidseitig der I-Strasse im Südosten. Die Längsausrichtung dieser Häuser verläuft ebenfalls dem Hang entlang. Die gemäss Bauordnung mögliche Gebäudelänge von 40 m wird durch die streitigen Bauten bei weitem nicht ausgeschöpft. Gleiches gilt hinsichtlich der Dimensionierung. Zulässig gemäss Bauordnung wären Bauten mit drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen und einer Gesamthöhe der Bauten von 16 m (Gebäudehöhe 10,5 m und Firsthöhe 5,5 m). Demgegenüber vermitteln die geplanten Häuser A, C und D optisch den Eindruck von zweigeschossigen Bauten mit Attikageschoss, das Haus B eines dreigeschossigen Hauses mit Attikageschoss. Die Gesamthöhe der Neubauten beträgt talseitig zwischen 9,8 m (Haus A) und 13,1 m (Haus B). bb) Gemäss Art. Y BauO sind in

allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil grundsätzlich nur Satteldächer zulässig (Abs. 1). Andere Dachformen sind nach Art. Z BauO zulässig, wenn sie sich "landschaftlich und architektonisch gut in die Umgebung einfügen". Wenn die Baukommission der Gemeinde U vorliegend Flachdächer erlaubt, liegt dieser Entscheid innerhalb des ihr bei der Auslegung der eigenen Bauordnung zustehenden Ermessens. Wie die Baukommission in ihrer Rekursantwort richtig ausgeführt hat, nehmen die Flachdächer den Bauten die "Wuchtigkeit", und es kann vermieden werden, dass die Bauten sich der uneinheitlichen Dachlandschaft anpassen müssen. Zudem handelt es sich nicht um ein einzelnes Objekt, sondern um eine grössere Überbauung, welcher eine gewisse Eigenständigkeit in ihrer architektonischen Gestaltung zugestanden werden darf. cc)

Unbegründet ist weiter auch der Vorwurf der Beschwerdeführenden, die Neuüberbauung falle wegen ihrer "expressiven Fassadenausbildung mit der weitgehenden Verglasung (als Folge der grossen Fensterflächen)" völlig aus dem ortsbaulichen Rahmen und dessen Umfeld. Die Befensterung des Projektes ist völlig "normal" und entspricht heutigen Komfortvorstellungen, Wohnungen hell und gut belichtet auszuführen und so Wohnwert und Wohnhygiene zu heben. Auf die ursprünglich geplante Verglasung der Fassade hat die Bauherrschaft anlässlich des Augenscheines vom 12. Dezember 2002 aus Kostengründen ausdrücklich verzichtet. Die neue Fassadengestaltung muss gemäss Disp. Ziff. 1.3.1 der Baubewilligung vom 27. Mai 2002 ausdrücklich am Bau bemustert und bewilligt werden.

c) Schliesslich kann der streitigen Überbauung ohne Rechtsverletzung auch die erforderliche Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG zugesprochen werden. Vorab ist festzuhalten, dass es genügt, die Auswirkungen der Überbauung auf die drei inventarisierten Gebäude K-Strasse Nr. Q (der Beschwerdeführenden) sowie I-Strasse Nr. M und Nr. N zu prüfen. Wenn eine besondere Rücksichtnahme auf diese Bauten bejaht wird, ist diese auch hinsichtlich der weiter weg liegenden übrigen Schutzobjekte (J-Strasse Nr. R/Nr. S/Nr. T, J-Strasse Nr. U/Nr. V/Nr W und I-Strasse Nr. O/Nr. P gegeben. Der Vorinstanz kann keine ungenügende Feststellung des Sachverhaltes vorgeworfen werden, weil sie weiter entfernte Schutzobjekte "mit Sichtbezug zum Bauareal" nicht speziell würdigte. Zum Objekt I-Strasse Nr. O/Nr. P behaupten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift, es handle sich "soweit ersichtlich", um ein regionales Schutzobjekt. Diese Behauptung ist neu und in Anwendung von § 52 Abs. 2 VRG nicht zu hören. Eine entsprechende Behauptung wurde auch nicht ins Protokoll der Vorinstanz zum Augenschein vom 12. Dezember 2002 aufgenommen. Schliesslich findet sich in den Akten keinerlei Hinweis für die Richtigkeit dieser Behauptung. Damit ist aber auch der Einwand der Beschwerdeführenden, die "Existenz dieser Liegenschaft" hätte zwingend eine koordinierte Bewilligung der Baudirektion erfordert, zurückzuweisen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U unterteilt die Kernzone. Während die Kernzone A für den Schutz der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, die Erhaltung des Ortsbildes und einzelner Gebäudegruppen sowie für die damit zusammenhängenden Umgebungselemente bestimmt ist (Art. Q BauO), soll die Kernzone B neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung ermöglichen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden (Art. R BauO). Die Kernzone B, welche an das Baugrundstück angrenzt und sich zwischen dieses und die Kernzone A schiebt, ist damit bereits eine Übergangszone, welche durch eine rücksichtsvolle Umgebungsgestaltung den Schutz der schutzwürdigen "inneren" Kernzone A mit wertvoller Bausubstanz sicherstellen soll. In diesem planerischen Umfeld wäre es verfehlt, an die "besondere Rücksichtnahme"

der streitigen Überbauung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG überhöhte Anforderungen im Sinn einer (weiteren) Übergangszone zur Kernzone zu stellen. Auch die Forderung in der Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege vom 26. Juni 2002, die Neuüberbauung müsse von der I-Strasse aus die Sicht auf das Wohnhaus der Beschwerdeführenden (K-Strasse Nr. Q) "komplett" freihalten, lässt sich nicht auf § 238 Abs. 2 PBG abstützen. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, hält das dem Gebäude K-Strasse Nr. Q der Beschwerdeführenden am nächsten gelegene Haus A zu diesem Weg einen Abstand zwischen 7,75 bis 17 m ein. Dieses Haus erscheint zudem von der K-Strasse als zweigeschossiges Haus mit zurückversetztem Attikageschoss. Die rechtliche Qualifikation des obersten Geschosses als Vollgeschoss ergibt sich nur wegen der Ausgestaltung auf der abgewandten – talseitigen – Nordostfassade. Damit nimmt die Neuüberbauung in rechtsgenügender Weise (§ 238 Abs. 2 PBG) Rücksicht auf das Haus K-Strasse Nr. Q. Dies gilt auch bezüglich der übrigen Schutzobjekte in der baulichen Umgebung. Das Haus B ist gegenüber der I-Strasse um rund 18 m zurückversetzt, so dass dessen talseitige Fassade praktisch auf der Höhe der bergseitigen Fassade des Hauses I-Strasse Nr. M zu liegen kommt. Auf diese Weise wird die Umgebung dieses Objektes so freigehalten, dass dessen markante Südostfassade trotz der Überbauung von der I-Strasse aus nach wie vor sichtbar bleibt. Was die Situation beim Haus I-Strasse Nr. N auf dem Baugrundstück selber betrifft, so ist die dortige Situation geprägt durch die Stellung dieser Baute, welche stirnseitig praktisch an die Strassengrenze stösst und durch das Nebengebäude, welches sich zwischen jenes Haus und die Neuüberbauung schiebt. Diese Situation wird durch die Neuüberbauung, bzw. durch das Haus D, das gegenüber der I-Strasse einen Abstand zwischen 9 und 12 m und gegenüber dem Schutzobjekt I-Strasse Nr. N einen Abstand von rund 19 m einhält, nicht beeinträchtigt. d) Zusammengefasst ergibt sich, dass das Bauprojekt die Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG in rechtsgenügender Weise beachtet und insbesondere auch im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG auf die erwähnten Objekte des Natur- und Heimatschutzes Rücksicht nimmt. Der Vorwurf der ungenügenden Einordnung ist unbegründet.

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen weiter eine negative Präjudizierung der Ausdolung des öffentlichen M-Baches geltend. Vorab werfen sie der Vorinstanz eine ungenügende Sachverhaltsfeststellung vor, weil sie den Verlauf des M-Baches und den Bereich, in welchem dieser bereits offen gelegt sei, nicht näher untersucht habe. Weiter liege eine Verletzung der Koordinationspflicht vor, weil für sämtliche Bauten und Anlagen, die im Gewässerabstandsbereich von 5 m erstellt werden sollten, eine Bewilligung des AWEL eingeholt werden müsse. Schliesslich präjudiziere das Bauvorhaben die künftige und notwendige Ausdolung des M-Baches entlang dem Baugrundstück negativ. Unter Berufung auf Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) seien bestehende Eindolungen, wenn immer möglich, spätestens wenn die Eindolung erneuerungsbedürftig sei, wieder offen zu legen. Eine Überbauung im Bereich eines eingedolten Baches sei daher nach einer Entscheidung des Bundesgerichts (BGr, 15. Dezember 1998, ZBl 101/2000, S. 323) in jedem Fall so zu konzipieren, dass durch die Überbauung die künftige Sanierung des Baches nicht präjudiziert werde. Schliesslich würden die im Strassenabstandsbereich der J-Strasse vorgesehenen Besucherparkplätze, Wege und Stützmauern den gesetzlichen Gewässerabstand von 5 m unterschreiten und seien daher nicht bewilligungsfähig. a) Die Baukommission der Gemeinde U hat bereits in ihrer Rekursvernehmlassung vom 28. August 2002 festgehalten, dass der eingedolte

M-Bach in der J-Strasse verlaufe. Im Beschwerdeverfahren hat sie nunmehr einen Plan mit dem Verlauf des M-Baches eingereicht, zu welchem sich die Beschwerdeführenden aussprechen konnten. Daraus ist ersichtlich, dass der – 1986 neu eingedolte – M-Bach ziemlich genau in der Mitte des Strassentrassees der J-Strasse verläuft. Gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Eingedolte Gewässer sind grundsätzlich bei der Erneuerung offen zu legen (e contrario Art. 38 Abs. 2 lit. e GSchG; vgl. BGr, 15. Dezember 1998, ZBl 101/2000, S. 327, E. 3a). Vorliegend bewilligte das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau des Kantons Zürich der Gemeinde U am 6. Februar 1986 die – hochwassersichere – Neueindolung des M-Baches im Abschnitte I-Strasse bis zum Fussweg im Gebiet N. Die Bauarbeiten wurden 1987 ausgeführt. Da das Bauprojekt den neu eingedolten M-Bach nicht tangiert, trifft weder die private Beschwerdegegnerschaft noch die Gemeinde U eine Pflicht zur Offenlegung dieses Fliessgewässers (BGr, 15. Dezember 1998, ZBl 101/2000, S. 328, E. 3e). Das Haus A hält zur J-Strasse einen Abstand zwischen 7.90 m und 9.70 m, das Haus B einen solchen zwischen 6 m und 7.70 m ein. Gleiches gilt für die unter diesen Häusern geplante Tiefgarage. Eine weitergehende Freihaltung für eine spätere Öffnung des M-Baches ist nicht erforderlich. Angesichts der erst vor rund 15 Jahren vorgenommenen Erneuerung der Dole im Bereich des Bauareals wird eine Sanierung auf Jahrzehnte hinaus nicht notwendig sein; die Baukommission geht zu Recht von einer "Lebensdauer" einer solchen Dole von 80 bis 100 Jahre aus. Es liegt somit ein gänzlich anderer Sachverhalt vor als im erwähnten Entscheid des Bundesgerichtes (BGr, 15. Dezember 1998, ZBl 101/2000, S. 323) in welchem das öffentliche Gewässer durch das betreffende Areal floss und bereits ein Renaturierungsprojekt der Gemeinde vorlag. b) Auf die Rüge der Gewässerabstandsverletzung ist die Baurekurskommission II nicht eingetreten. Sie hat dazu ausgeführt, die im Strassenabstandsbereich geplanten fünf Besucherstellplätze hielten den Gewässerabstand von 5 m wohl nicht ein, weshalb eine Ausnahmegewilligung der Baudirektion erforderlich wäre, welche angesichts der Tatsache, dass die Strasse über der Dole verläuft, denkbar erscheine. Sollte die Ausnahmegewilligung nicht erhältlich sein, wären die Besucherparkplätze andernorts anzulegen, was ohne weiteres möglich wäre. Ein allfälliger Verstoss gegen die Gewässerabstandsvorschriften würde nicht zur Aufhebung der gesamten Baubewilligung, sondern zu einer Nebenbestimmung führen, welche für die Nachbarrekurrenten keinerlei Vorteile brächte. Die Rüge des Gewässerabstandsverstosses sei somit nicht zuzulassen. bb) Gemäss Disp. Ziff. 1.3.2 der Baubewilligung ist vor der Bauausführung ein definitiver Umgebungsplan von der Baubehörde genehmigen zu lassen, in welchem u.a. die definitive Lage und Gestaltung der Besucherparkplätze aufgeführt sind. Die von den Beschwerdeführenden beanstandeten Parkplätze mit zugehörigen Stützmauern im Bereich des Gewässerabstandes wurden mithin mit der angefochtenen Verfügung (noch) nicht bewilligt und können damit nicht Gegenstand des Rechtsmittelsverfahrens sein. Der Nichteintretens entscheid der Vorinstanz erweist sich schon aus diesem Grund als richtig. Zu Recht weist die Baukommission der Gemeinde U in ihrer Beschwerdevernehmlassung auch darauf hin, dass eine Ausnahmegewilligung der Baudirektion erforderlich sei, wenn es im noch zu bewilligenden Umgebungsplan beim vorgesehenen Standort der Besucherparkplätze bleibe (§ 21 Abs. 2 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991). Angesichts des Verlaufs des Gewässers in der Strasse dürfte eine solche Ausnahmegewilligung für die Besucherparkplätze wie auch für die Wege und Stützmauern erhältlich sein. Andernfalls wird die Baubewilligungsbehörde mittels Nebenbestimmung, die – ohne weiteres mögliche – Verlegung der Abstellplätze verlangen müssen. Eine

Verletzung des Gewässerabstandes führt auf jeden Fall nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung und es ist auch nicht erkennbar, inwiefern eine allenfalls notwendige Verlegung der Parkplätze den Beschwerdeführenden einen Vorteil bringen würde. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten (RB 1987 Nr. 3).

E. 5

Gegen diesen Entscheid kann, soweit Bundesverwaltungsrecht streitig ist, innert 30 Tagen von der Zustellung an gerechnet, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. 6. ...

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