

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00090 vom 2. Juni 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-06-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00090

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00090 du 2 juin 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00090 del 2 giugno 2004

Regeste

Baubewilligung | Rechtswirkungen der Planungszone; Fehlende planungsrechtliche Baureife. Die kantonale rechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG entspricht der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach Art. 27 Abs. 1 RPG. Beide dienen sie der Sicherung geplanter Nutzungsänderungen. Durch die Festsetzung einer Planungszone wird dem Vertrauen der betroffenen Grundeigentümer in das noch geltende Recht die Grundlage entzogen. Eine Baubewilligung darf nur noch dann erteilt werden, wenn diese den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht widerspricht. Massgebend ist dabei der Planungsstand zum Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids. Es ist folglich nicht nur auf die beim Erlass der Planungszone herrschenden Planungsvorstellungen abzustellen, sondern die sich im Laufe des Planungsverfahrens ergebenden Änderungen der Planungsideen und -ziele sind ebenfalls zu berücksichtigen (E. 2.1). Im vorliegenden Fall stand eine Reduktion der Baumassenziffer in der von der Planungszone erfassten Wohnzone W2/1.40 zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung als Planungsziel klar fest (E. 2.2). Die Aufhebung der Planungszone bedeutet nicht, dass das Bauprojekt nachträglich bewilligungsfähig geworden wäre. Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben gemäss § 234 PBG planungsrechtlich baureif ist (E. 2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Rechtswirkungen der Planungszone; Fehlende planungsrechtliche Baureife. Die kantonale rechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG entspricht der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach Art. 27 Abs. 1 RPG. Beide dienen sie der Sicherung geplanter Nutzungsänderungen. Durch die Festsetzung einer Planungszone wird dem Vertrauen der betroffenen Grundeigentümer in das noch geltende Recht die Grundlage entzogen. Eine Baubewilligung darf nur noch dann erteilt werden, wenn diese den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht widerspricht. Massgebend ist dabei der Planungsstand zum Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids. Es ist folglich nicht nur auf die beim Erlass der Planungszone herrschenden Planungsvorstellungen abzustellen, sondern die sich im Laufe des Planungsverfahrens ergebenden Änderungen der Planungsideen und -ziele sind ebenfalls zu berücksichtigen (E. 2.1). Im vorliegenden Fall stand eine Reduktion der Baumassenziffer in der von der Planungszone erfassten Wohnzone W2/1.40 zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung als Planungsziel klar fest (E. 2.2). Die Aufhebung der Planungszone bedeutet nicht, dass das Bauprojekt nachträglich bewilligungsfähig geworden wäre. Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben gemäss § 234 PBG planungsrechtlich baureif ist (E. 2.3).

Abweisung. Stichworte: BAUBEWILLIGUNG UND
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BAUMASSENZIFFER
PLANUNGSPRÄJUDIZIERUNG
PLANUNGSSICHERUNG/PLANUNGSRECHTLICHE BAUREIFE PLANUNGSZONE
Rechtsnormen: BZO Küsnacht § 234 PBG § 346 Abs. I PBG Art. 27 Abs. I RPG
Publikationen: BEZ 2004 Nr. 45 S. 45 RB 2004 Nr. 68 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von
geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die Baukommission Küsnacht erteilte am 25.
Februar 2003 A ie baurechtliche Bewilligung für die Erstellung von drei
Mehrfamilienhäusern samt Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01n der
L-Strasse in Küsnacht. Bestandteil dieses Beschlusses bildeten die strassenpolizeiliche
Bewilligung Nr. 02 vom 17. Februar 2003 der Baudirektion des Kantons Zürich sowie die
Verfügung vom 10. Januar 2003 der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich,
vertreten durch das Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, betreffend die
forstrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens. II. Hiergegen erhoben C und D sowie E und
F am 3. April 2003 gemeinsam Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragten die
Aufhebung der drei angefochtenen Beschlüsse. Die Baurekurskommission II vereinigte am
20. Januar 2004 die Rekursverfahren, hiess diese gut und hob den Beschluss der
Baukommission Küsnacht vom 25. Februar 2003 sowie die Verfügungen der Baudirektion
und des Amtes für Landschaft und Natur auf. III. Mit Beschwerde vom 23. Februar 2004
liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Entscheid der Baurekurskommission II
von 20. Februar 2004 aufzuheben und die aufgehobenen Bewilligungen zu bestätigen, unter
Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die
Baurekurskommission II am 16. März 2004 und die Beschwerdegegnerschaft am 28. April
2004 beantragten Abweisung der Beschwerde; letztere verlangte zudem eine
Umtriebsentschädigung. Die Baukommission Küsnacht schloss am 31. März 2004 auf
Gutheissung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der
Beschwerdegegnerschaft. Die Volkswirtschaftsdirektion verzichtete am 2. März 2004 auf
eine Stellungnahme. Die Baudirektion liess sich nicht vernehmen. Die Ausführungen der
Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden
Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Die Baurekurskommission II hat die Baubewilligung der Baukommission Küsnacht vom
25. Februar 2003 sowie die beiden Verfügungen der Baudirektion und der
Volkswirtschaftsdirektion zufolge negativer Präjudizierung der künftigen Planung
aufgehoben. Sie hat in ihrem Rekursentscheid hierzu zur Hauptsache ausgeführt, die
kantonale Baudirektion habe am 16. Februar 2001 auf Gesuch des Gemeinderates Küsnacht
für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone im Sinn von § 346 des Planungs- und
Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) festgesetzt, die unter anderem alle
zweigeschossigen Wohnzonen W2/1.40 der Gemeinde und somit auch das Baugrundstück
umfasse. Die Planungszone sollte die mit der laufenden Revision der kommunalen Bau-
und Zonenordnung beabsichtigte Reduktion der Baumassenziffer in Hanglagen
sicherstellen. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2001 hätten die
Stimmberechtigten eine erste Revisionsvorlage an den Gemeinderat zur Überarbeitung
zurückgewiesen und ihm den Auftrag erteilt, die zulässigen baulichen Dichten noch weiter
zu reduzieren. In einem Zwischenbericht vom 5. Februar 2003 habe die
Ortsplanungskommission ihre Massnahmenvorschläge zusammengefasst. Darin sei unter
anderem vorgesehen gewesen, an Hanglagen nur noch Neubauten mit maximal drei

Wohnebenen zuzulassen und die Baumassenziffer zu reduzieren, in der W2/1.40 auf 1,3 m

E. 1.2

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer entgegen, die Planungszone sei während des Rekursverfahrens aufgehoben worden und habe im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheides keine Geltung mehr gehabt. Damit sei die Rechtslage für die Bauherrschaft günstiger geworden und sie könne sich auf das mildere Recht berufen. Zudem habe bei Erlass der Planungszone die planungsrechtliche Zielsetzung in einer Überprüfung der Arealbebauung in der zweigeschossigen Wohnzone bestanden und nicht in ausnützungsrelevanten Massnahmen für die Regelüberbauung. Werde die Planung nach Festsetzung einer Planungszone weiterentwickelt, so passe sich die Planungszone nicht ohne weiteres den neuen Zielsetzungen an; es könne sich höchstens fragen, ob die neuen Zielsetzungen mit einer weiteren Planungszone oder mit § 234 PBG (individuelle Bausperre) geschützt werden sollen. Da vorliegend die Planungszone vom 16. Februar 2001 keine Wirkungen entfalte und keine weitere Planungszone erlassen worden sei, könne die Frage der Vorwirkung der Revision der Ortsplanung nur aufgrund von § 234 PBG geprüft werden, was – aus näher dargelegten Gründen – zu verneinen sei.

2. 2.1 Gemäss § 346 Abs. 1 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen. Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt und, soweit nötig, um zwei Jahre verlängert werden (Abs. 2). In seinen Rechtswirkungen entspricht damit die kantonrechtliche Planungszone gemäss § 346 PBG der im Bundesrecht vorgesehenen Planungszone nach Art. 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG), wonach innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Die Planungszone dient der Sicherung der geplanten Nutzungsänderung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll. Es muss ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte (Alexander Ruch in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 1999, Art. 27 Rz. 21, mit Hinweisen). Voraussetzung der Anordnung der Planungszone ist eine Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern. An die Konkretetheit der Absicht ist kein strenger Massstab anzulegen; eine "einigermassen konkretisierte Absicht genügt" (BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb). Die Planungsabsicht der Behörden kann in Vorstellungen oder gar Entwürfen über die neue Nutzungsordnung zum Ausdruck kommen. Die Planungsbehörde können indessen nicht auf diese Vorstellungen verpflichtet werden; sie können im Lauf des Planungsverfahrens aufgrund neuer Erkenntnisse und Einsichten ändern (Ruch, Art. 27 Rz. 29). Anders als bei einer vom Gemeinderat beantragten planungsrechtlichen Festlegung im Sinn von § 234 PBG wird durch das förmliche Festsetzen einer Planungszone das Vertrauen der Grundeigentümer in das noch geltende Recht beseitigt: der Grundeigentümer weiss, dass das sein Grundstück betreffende Recht geändert werden soll und er deshalb einstweilen nicht bauen darf (VGr, 2. September 2002, BEZ 2002 Nr. 61) bzw. ihm nur dann eine Baubewilligung erteilt werden darf, wenn feststeht, dass das Bauvorhaben den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht – oder jedenfalls mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht – widerspricht (RB 1984 Nr. 97). Massgebend ist dabei der Planungsstand im Zeitpunkt des Entscheids über das Bauvorhaben. Nach dem Gesagten ist dabei nicht allein auf die bei Erlass der

Planungszonen herrschenden Planungsvorstellungen abzustellen, sondern die im Laufe des Planungsverfahrens gewonnenen Ansichten und neu formulierte Planungsideen und -ziele sind ebenfalls zu berücksichtigen. Ansonsten würde das Institut der Planungszone seinen Zweck gerade nicht erfüllen. 2.2 Mit Verfügung Nr. 144 vom 16. Februar 2001 setzte die kantonale Baudirektion auf Gesuch des Gemeinderats Küsnacht für die Dauer von drei Jahren zur Sicherung der im Gang befindlichen Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung eine Planungszone fest, die u.a. die zweigeschossige Wohnzone W2/1.40 und damit das Baugrundstück umfasste. Die hierauf vom Gemeinderat der Gemeindeversammlung unterbreitete Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wies diese am 10. Dezember 2001 an den Gemeinderat zurück mit dem Auftrag, die zulässigen baulichen Dichten noch weiter zu reduzieren. Der Gemeinderat wählte hierauf eine Ortsplanungskommission und beauftragte diese, eine neue Vorlage zu erarbeiten. Die Zielsetzung für die künftige Ortsplanung wurde durch diese Kommission Ende November allen Haushaltungen von Küsnacht zugestellt. Am 27. Januar 2003 wurde der Entwurf für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsversammlung vorgestellt. Diese sah unter anderen verschiedene Massnahmen zur Dichteverminderung vor, so die Herabsetzung der Baumassenziffer in der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.40 auf 1,3 m

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihm sowie der Baukommission Küsnacht, welche Gutheissung des Rechtsmittels beantragte, von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Mangels erheblicher Umtriebe ist aber auch der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft keine Parteientschädigung zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 8'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 180.-- Zustellungskosten, Fr. 8'180.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen. 5. ...

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