

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00135 vom 7. April 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00135

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00135 du 7 avril 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00135 del 7 aprile 2005

Regeste

Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan: Das mit dem Gestaltungsplan zugelassene Bauvolumen und dessen Gestaltung stehen in erheblichem Gegensatz zur bestehenden Überbauung in der Gemeinde. Frage der Einordnung und Gestaltung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wurde durch den Augenschein des Verwaltungsgerichts geheilt (E. 2). Mangels nachbarlichem Zusammenhang und Sichtverbindung fehlte es an legitimationsbegründender Beeinträchtigung des Grundstücks des Beschwerdegegners 3, welcher auch nicht als Stimmbürger zur Beschwerde zugelassen gewesen wäre (E. 3). Kein Verstoss des Gestaltungsplans gegen den regionalen Richtplan (E. 4.1). Dass mit einem Gestaltungsplan (auch) persönliche Wünsche Einzelner erfüllt werden, macht ihn nicht per se illegal. Zumal der kantonale Gesetzgeber neben dem Institut des öffentlichen Gestaltungsplans auch jenes des privaten Gestaltungsplans vorsieht, ohne für dessen Zulässigkeit spezifische Voraussetzungen zu statuieren. Das Recht belässt für die Schaffung von Kleinbauzonen (in der Bauzone) mittels Gestaltungsplänen einen grossen Spielraum, der lediglich durch das Gebot der Respektierung der übergeordneten Planung sowie des übergeordneten Rechts, namentlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG, begrenzt wird (E. 4.2). Rechtsgrundlage der zu prüfenden Frage bildet Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, welcher verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einzuordnen haben (E. 4.3). Im Ergebnis ergibt sich, dass das streitbetreffene Gestaltungsplanareal zwar eine Gestaltung und Baumasse erlaubt, welche im Gegensatz zu der bestehenden Bauweise steht, aber wegen einer Geländemulde kaum einsehbar ist. Der Vorwurf, das mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bauvorhaben würde einen neuen Akzent setzen, der mit dem noch weitgehend ländlichen Charakter des fraglichen Gebiets nicht vereinbar sei, genügt nicht, um einen Widerspruch zum Bundesrecht, insbesondere zu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, anzunehmen (E. 4.3.4 + 4.3.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht ist auf eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 04.10.2005 nicht eingetreten. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Gestaltungsplan Privater Gestaltungsplan: Das mit dem Gestaltungsplan zugelassene Bauvolumen und dessen Gestaltung stehen in erheblichem Gegensatz zur bestehenden Überbauung in der Gemeinde. Frage der Einordnung und Gestaltung (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs wurde durch den Augenschein des Verwaltungsgerichts geheilt (E. 2). Mangels nachbarlichem Zusammenhang und Sichtverbindung fehlte es an legitimationsbegründender Beeinträchtigung des Grundstücks des Beschwerdegegners 3,

welcher auch nicht als Stimmbürger zur Beschwerde zugelassen gewesen wäre (E. 3). Kein Verstoß des Gestaltungsplans gegen den regionalen Richtplan (E. 4.1). Dass mit einem Gestaltungsplan (auch) persönliche Wünsche Einzelner erfüllt werden, macht ihn nicht per se illegal. Zumal der kantonale Gesetzgeber neben dem Institut des öffentlichen Gestaltungsplans auch jenes des privaten Gestaltungsplans vorsieht, ohne für dessen Zulässigkeit spezifische Voraussetzungen zu statuieren. Das Recht belässt für die Schaffung von Kleinbauzonen (in der Bauzone) mittels Gestaltungsplänen einen grossen Spielraum, der lediglich durch das Gebot der Respektierung der übergeordneten Planung sowie des übergeordneten Rechts, namentlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG, begrenzt wird (E. 4.2). Rechtsgrundlage der zu prüfenden Frage bildet Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, welcher verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einzuordnen haben (E. 4.3). Im Ergebnis ergibt sich, dass das streitbetroffene Gestaltungsplanareal zwar eine Gestaltung und Baumasse erlaubt, welche im Gegensatz zu der bestehenden Bauweise steht, aber wegen einer Geländemulde kaum einsehbar ist. Der Vorwurf, das mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bauvorhaben würde einen neuen Akzent setzen, der mit dem noch weitgehend ländlichen Charakter des fraglichen Gebiets nicht vereinbar sei, genügt nicht, um einen Widerspruch zum Bundesrecht, insbesondere zu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, anzunehmen (E. 4.3.4 + 4.3.5). Gutheissung. Stichworte: BAUWEISE EINORDNUNG GESTALTUNG GESTALTUNGSPLAN KLEINBAUZONE PLANUNGSAUTONOMIE SONDERNUTZUNGSPLÄNE Rechtsnormen: § 16 PBG § 338a Abs. I PBG Art. 1 RPG Art. 3 RPG Art. 3 Abs. II lit. b RPG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 5. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Wil dem privaten Gestaltungsplan Buck zu. Gegen diesen Beschluss gelangten M sowie sieben weitere Rekursparteien, alles Einwohner von Wil, mit gemeinsamer Rekurseingabe an die Baurekurskommission des Kantons Zürich und verlangten dessen Aufhebung. II. Die Baurekurskommission bezog die Grundeigentümer des Gestaltungsplanareals und die Mitglieder der gesuchstellenden Baugesellschaft B ins Rekursverfahren mit ein und führte am 4. Dezember 2004 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 19. Februar 2004 hiess die Baurekurskommission den Rekurs der Rekurrenten 1 bis 4 gut (Disp.-Ziff. II). Bezüglich der Rekurrenten 5 bis 8 trat sie im gleichen Entscheid auf deren Rekurs nicht ein (Disp.-Ziff. I) und wies die von diesen Rekurrenten erhobene Gemeindebeschwerde ab (Disp.-Ziff. III). Für die Gemeindebeschwerde wurden keine Kosten erhoben (Disp.-Ziff. IV). Die Kosten des Rekursverfahrens wurden zu je 1/32 den Rekurrenten 5 bis 8 und zu je 7/16 den privaten Rekursgegnern auferlegt (Disp.-Ziff. V). Die Rekurrenten

E. 3.1

Die privaten Beschwerdeführenden beanstanden vorab, dass die Baurekurskommission auf den Rekurs des Beschwerdegegners Nr. 3 eingetreten sei, obwohl zwischen seiner Liegenschaft an der Flüestigstrasse und dem streitbetroffenen Areal und Bauvorhaben kein nachbarlicher Zusammenhang oder eine Sichtverbindung bestehe. Gemäss § 338a Abs. 1 PBG ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts am Augenschein besteht zwischen dem Gestaltungsplangebiet und der Liegenschaft des Beschwerdegegners Nr. 3 kein derartiger nachbarlicher Zusammenhang, dass angenommen werden könnte, er sei von der geplanten Überbauung in seinen tatsächlichen Interessen mehr betroffen als die Allgemeinheit. Vom rund 150 m entfernten Wohnhaus des Beschwerdegegners Nr. 3

besteht infolge der dazwischen liegenden Erhebung Felsenegg keine Sichtverbindung zum Gestaltungsplangebiet. Dieses kann nur gerade von dem zur Liegenschaft führenden grundstücksinternen Zufahrtsweg her eingesehen werden. Da dieser Weg jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt der Benutzer dient, führt diese punktuelle Sicht allein noch nicht zu einer legitimationsbegründenden Beeinträchtigung des Grundstücks. Demgemäss hätte die Baurekurskommission auf den Rekurs des Beschwerdegegners Nr. 3 nicht eintreten dürfen, ebenso wie sie dies unangefochten gegenüber den Rekurrenten 5 bis 8 getan hat.

E. 3.2

Damit bleibt für diesen Beschwerdegegner, der immerhin als Stimmbürger zur Erhebung der Gemeindebeschwerde legitimiert war, zu prüfen, ob der angefochtene Beschluss gesetzliche Bestimmungen verletzt hat. Die Vorinstanz hat diese Frage im Rahmen der Prüfung der Gemeindebeschwerde der Rekurrenten 5 bis 8 in Erwägung 8 verworfen. Sie erwog, es sei nicht erkennbar, worin eine Rechtsverletzung hier bestehen solle. Wenn der Gestaltungsplan im Widerspruch zum Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 1 (recte Abs. 2) lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) stehe (was sie im Rahmen des von den Rekurrenten 1 bis 4 erhobenen Rekurses bejaht hatte), so liege darin keine Rechtsverletzung. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Abweichung von der Regelbauweise sei nach § 83 Abs. 1 PBG zulässig. Auch liege kein Verstoss gegen § 49a Abs. 2 PBG vor. Auf diese zutreffenden Erwägungen, denen die Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren auch nichts entgegenhalten, kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Zu ergänzen bleibt, dass der im Rekursverfahren ebenfalls erhobene und von der Baurekurskommission zu Recht (vgl. nachfolgende E. 4.1) verworfene Einwand, der Gestaltungsplan widerspreche mit seiner baulichen Dichte dem regionalen Richtplan, auch zur Gesetzmässigkeitsprüfung gehört hätte (§ 16 PBG). Demgemäss ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden II insoweit gutzuheissen, als die Baurekurskommission den Rekurs des Beschwerdegegners 3 gutgeheissen hat. Dies führt auch zu einer Korrektur der Disp.-Ziffn. V und VI des Rekursentscheids. 4. 4.1 Die Baurekurskommission erwog im angefochtenen Entscheid, es sei unklar und erhelle insbesondere auch aus den Angaben der privaten Rekursparteien nicht, ob das Gestaltungsplanareal zum Gebiet "Felsenegg" gehöre, für welches der regionale Richtplan Unterland eine niedrige bauliche Dichte verlange. Aufgrund der planlichen Darstellung sei aber selbst unter Beachtung einer gewissen planlichen Unschärfe davon auszugehen, dass die Gestaltungsplangrundstücke dem Gebiet nicht mehr angehören, jedoch in unmittelbarer Nähe davon liegen. Dem kann gefolgt werden. Im Siedlungs- und Landschaftsplan der Region Unterland ist ein Gebiet östlich der Flurbezeichnung "Felsenegg" mit einer vertikalen grünen Schraffur versehen, wo in der nachfolgenden Nutzungsplanung eine niedrige bauliche Dichte festzulegen ist. Diese Schraffur endet im Westen unmittelbar westlich der Kreuzung Breitenmattstrasse/Lirenhofstrasse, d.h. in einer Luftlinienentfernung von rund 130 m vom Gestaltungsplangebiet und von diesem zudem durch die Erhebung der Felsenegg getrennt. Dieser Richtplaneintrag vermag daher den kommunalen Plangeber nicht im Sinne von § 16 PBG zu binden. 4.2 Die Rekurrenten brachten sodann bereits im Rekursverfahren vor, mit dem Gestaltungsplan werde eine verpönte Zwerg- oder Kleinbauzone geschaffen. Mit diesem Einwand wird zu Recht nicht die Bundesrechtswidrigkeit von Kleinbauzonen ausserhalb der Bauzonen angesprochen. Ein solcher Fall liegt hier auch nicht vor, befindet sich doch der Gestaltungsplanperimeter innerhalb der zusammenhängenden Bauzonen von Wil. Im vorliegenden Fall werden die Gründe für das Aufstellen des Gestaltungsplans von der Gemeinde nicht weiter dargelegt,

weder in der Weisung des Gemeinderats an die Stimmberechtigten, noch in dessen Stellungnahme zu den Einwendungen oder im Anfechtungsverfahren. Immerhin lässt sich aus den Akten schliessen, dass dahinter weitgehend private Interessen der Bauherrschaft stehen, welche bereits Anfangs 2002 einen ersten Entwurf für einen Gestaltungsplan eingereicht hatte. Eine sachgerechte Nutzungsplanung muss sich generell an objektiven Gegebenheiten orientieren und nicht nur dazu dienen, persönliche Wünsche Einzelner erfüllen. Dass mit einem Gestaltungsplan (auch) persönliche Wünsche Einzelner erfüllt werden, macht ihn jedoch nicht per se illegal. Zumal der kantonale Gesetzgeber neben dem Institut des öffentlichen Gestaltungsplans (der nach § 84 Abs. 1 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt) auch jenes des privaten Gestaltungsplans vorsieht, ohne für dessen Zulässigkeit spezifische Voraussetzungen zu statuieren. Einzig in formeller Hinsicht bedarf der private Gestaltungsplan der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 PBG), wodurch er eine demokratische Legitimierung erhält. Ausserdem belässt das Recht für die Schaffung von Kleinbauzonen mittels Gestaltungsplänen einen grossen Spielraum, der lediglich durch das Gebot der Respektierung der übergeordneten Planung sowie des übergeordneten Rechts, namentlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG, begrenzt wird. Innerhalb dieses Rahmens bedarf es keiner speziellen Rechtfertigung für eine bestimmte Planung, solange es sich um eine sachgerechte Nutzungsplanung handelt, die sich an den objektiven Gegebenheiten orientiert. Somit ist vorliegend einzig zu prüfen, ob der strittige Gestaltungsplan der übergeordneten Planung und Gesetzgebung zu genügen vermag bzw. ob er nicht offensichtlich unangemessen und unzweckmässig ist, so dass die Baurekurskommission die Beschwerden zu Unrecht gutgeheissen hat. 4.3 4.3.1

Rechtsgrundlage der zu prüfenden Frage bildet Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, welcher verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Diese Bestimmung beinhaltet einerseits einen Rechtssetzungsauftrag an die Kantone, welche die Einordnung auf der Stufe der Baubewilligungen regelmässig mittels ästhetischer Generalklauseln verlangen (vgl. § 238 PBG), bezeichnet gleichzeitig aber auch einen allgemeinen Planungsgrundsatz, welchen die Behörden bei der Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens – sei es bei der Planfestsetzung oder bei der Planverwirklichung – zu beachten haben (vgl. Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen, Art. 3 N. 17 ff., 27). So hat sich auch die zweckmässige Unterteilung der Bauzonen in Teilzonen mit unterschiedlichen Nutzungen, Nutzungsdichten und Bauvorschriften unter anderem an der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft zu orientieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die von der Zonenordnung einmal vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Regel im Baubewilligungsverfahren auch ausgeschöpft werden dürfen, ohne dass einem Bauvorhaben mit Bezug auf sein Volumen eine Verletzung der ästhetischen Generalklausel vorgeworfen werden kann (BGE 115 Ia 114 und 115 Ia 363 E. 3a; RB 1992 Nr. 66 mit Hinweisen). Soweit es demnach um die Zulassung der einzelnen Baukörper geht, insbesondere um deren Höhe, Länge, Geschosszahl und um die Grundstücksausnützung, obliegt es der Gemeinde, die unterschiedlichen Zonenarten und Teilzonen im Rahmen der Zonenplanung derart in Beziehung zu einander zu setzen, dass sich die Bauten und Siedlungen auch bei Ausschöpfen der zugelassenen Bauvolumina genügend in die Landschaft einordnen. Dabei ist generell den Siedlungsrändern, dies insbesondere im Bereiche naturnaher Landschaften und Wälder spezielle Aufmerksamkeit zu schenken (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. d und e RPG). 4.3.2 Zur Frage, ob sich der Gestaltungsplan im Sinne von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG in die Landschaft einordne, erwog die Baurekurskommission im

Wesentlichen Folgendes: Das südliche Drittel des Gestaltungsplanareals sei durch die nordöstlich der Lirenhofstrasse vorhandenen Einfamilienhäuser von nahem wie von weitem praktisch nicht einsehbar. Im nördlichen Teil des Gebietes jedoch würde der Terrassenbau teilweise ab dem zweiten und vollständig ab dem dritten Obergeschoss die bestehenden Gebäude an der Lirenhofstrasse überragen und demnach vom Rafzerfeld her klar einsehbar sein. Aus der Nähe beschränke sich die Sicht auf das Bauvorhaben allerdings, insbesondere von der Lirenhofstrasse her, auf einzelne Zwischenräume. Vom Ortskern selber sei das Gebiet nicht einsehbar, nur von der selber auf erhöhter Lage situierten Kirche Wil, ansonsten bestehe kein räumlicher Zusammenhang. Von der Verbindungsstrasse Wasterkingen/Rafz und derjenigen Hüntwangen Dorf/Bahnstation Hüntwangen Wil sei der hangseitige Bereich des Gestaltungsplanareals aber deutlich einsehbar. Von diesen Standorten aus würden sich dem Betrachter auch Teile des Ortskerns Wil und die talseits des Areals befindlichen Bauten präsentieren. Das mit dem Gestaltungsplan zu ermöglichende Bauvorhaben würde im fraglichen Gebiet einen mit dessen noch weitgehend ländlichem Charakter nicht zu vereinbarenden neuen Akzent setzen. Dies gelte vorab für die Dimensionen des Gebäudes, woran auch wenig ändere, dass nunmehr in Erfüllung einer Auflage des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) in der Gebäudemitte des Terrassenhauses eine Begrünung vorgesehen sei. Auch der Abstufung des Gebäudes komme keine entscheidende Bedeutung zu, da die Versetzung nur gerade je 2.50 m betrage, was bereits aus geringer Distanz kaum mehr wahrgenommen werde. Auch die Flachdachbauweise und die praktisch vollständig verglasten Fassaden seien zumindest fragwürdig. Mit einer der Regelbauweise folgenden Überbauung würden diese Probleme nicht oder in wesentlich gemilderter Form auftreten. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen vor, es fehle an einem öffentlichen Interesse an der Aufhebung des Gestaltungsplanes, der einen Baukörper ermögliche, der kaum wahrgenommen werden könne. Das Rafzerfeld sei geprägt vom Kiesabbau und der Industrie, der Verkehr auf den beiden von der Baurekurskommission angeführten Verbindungsstrassen liesse einen Blick auf das Gestaltungsplangebiet kaum zu. Die geplante Überbauung trete von den fraglichen Standorten aus nur mit zwei Geschossen und damit weniger einschneidend als andere Objekte (Gebäude mit Sonnenkollektoren und Wintergärten) in Erscheinung. Die beanstandete Körnung, die kompaktere Bauweise und die grossflächigen Verglasungen seien aus der Ferne gar nicht zu bemerken. Durch die kompakte Bauweise könne der Baukörper gut in die Geländemulde eingefügt und die exponierten Randlagen der Grundstücke geschont werden. Die vom ARV verlangte Bepflanzung werde rund 8 m der gesamten Fassade kaschieren. Auch die begrünte Dachfläche trage zur guten Einordnung bei.

4.3.3 Das Gestaltungsplangebiet befindet sich am nördlichen Rand der zusammenhängenden Bauzonen von Wil, das gesamthaft von einer kleinmassstäblichen Einzelbauweise mit Satteldächern geprägt ist. Es liegt an einem relativ stark abfallenden Südhang und grenzt im Norden und Westen an Waldgebiet und im Osten an das Grundstück Kat.-Nr. 01, das unter Naturschutz steht. Das genannte Grundstück liegt auf der östlich an den Gestaltungsplanperimeter grenzenden Anhöhe und wurde am 4. September 1991 mittels einer Verordnung des Gemeinderates Wil unter Schutz gestellt. Einen dagegen gerichteten Rekurs wies die Baurekurskommission I am 11. Oktober 1991 ab. Anlass für die Unterschutzstellung bot, dass das Grundstück bezogen auf den Nährstoffgehalt eine Magerwiese und bezogen auf den Wasserhaushalt einen Trockenstandort bilde, und darauf seltene Pflanzen und Tiere vorkommen, welche zum Teil geschützt sind. Aufgrund dieser Lage ist zwar grundsätzlich davon auszugehen, dass sich

der Gestaltungsplanperimeter in einer landschaftlich eher empfindlichen Lage befindet. Allerdings kann entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin I allein aufgrund der Nachbarschaft des unter Naturschutz stehenden Grundstückes Kat.-Nr. 01 keine – wenn auch allenfalls wünschenswerte – über die Schutzverfügung hinausgehende Rücksichtnahme erzwungen werden kann. Vielmehr reicht es, wenn der Gestaltungsplan, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und der Plan nicht offensichtlich unzweckmässig ist bzw. die Gemeinde ihr diesbezüglich grosses Ermessen nicht überschreitet (vgl. E. 4.3.1). Davon kann jedoch vorliegend nicht ausgegangen werden (vgl. E. 4.3.4 und 4.3.5). Zudem bringt das durch die Projektänderung inzwischen vorgesehene Abrücken der Hochbauten auf dem Gestaltungsplanperimeter dem höher liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 insbesondere in optischer Hinsicht tatsächliche Vorteile. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegner lässt sich auch aus der planungsgeschichtlichen Entwicklung des ehemaligen Rebbergs, insbesondere aus der Teilbauordnung 1966, nicht generell ableiten, es seien erhöhte gestalterische Anforderungen an Architektur und Umgebung im Gestaltungsplangebiet zu stellen. Das fragliche Gebiet Buck wurde vorerst nicht gemeinsam mit dem im Wesentlichen unterhalb der Lirenhofstrasse liegenden Gebiet Lirenhof-Felsenegg, für welches die Teilbauordnung ein Ausnutzungsmass von 15 % und erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung und die Dachform verlangte (Teilbauordnung Art. 3 Abs. 4 und Art. 5), eingezont, sondern kam erst 1967 in die Landhauszone, welche ein Ausnutzungsmass von 20 % zuliess, ohne aber weitere Anforderungen an die Gestaltung zu stellen. Erst bei Erlass der BZO 1985 wurde dann auf die planerische Unterscheidung des Gebietes Lirenhof-Felsenegg einerseits und des Gebietes Buck andererseits verzichtet, und daselbst eine einheitliche Landhauszone festgesetzt, die ihrerseits in der BZO 1993 durch die bis heute geltende W1-Zone ersetzt wurde. 4.3.4 Das mit dem Gestaltungsplan zugelassene Bauvolumen und dessen Gestaltung stellen zwar auf den ersten Blick einen erheblichen Gegensatz zur bestehenden Überbauung der gesamten Gemeinde und insbesondere auch zu der im westlichen Ortsteil massgebenden eingeschossigen Wohnzone mit 20 % Ausnutzung dar. Diese mit dem Gestaltungsplan eröffneten Baumöglichkeiten weichen aber zum einen praktisch nur durch die Länge, Gebäudehöhe und Erscheinungsweise (Geschosszahl und Flachdach) des möglichen Baukörpers sowie die Terrainveränderungen vom Bestehenden ab. Denn die Gesamthöhe über dem gewachsenen Terrain, die im Gestaltungsplan nur ein Mehr von ca. 1.50 m ausmacht, und die Ausnutzungsziffer, die nach Art. 16 Gestaltungsplanvorschriften im Gegensatz zu § 255 PBG die ausnutzungsrelevanten Flächen in allen Geschossen in die Berechnung mit einbezieht, fallen weniger ins Gewicht. Zum ändern werden sie durch die beschränkte Einsehbarkeit des Areals relativiert (vgl. dazu sogleich E. 4.3.5). Ausserdem erscheinen diese Abweichungen aus objektiver Sicht durch die ausgeprägte Hanglage des Gebietes mit einer durchschnittlichen Steigung von über 20 %, welche für eine gesonderte Beplanung gegenüber der Grundordnung hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschossigkeit sowie Terraingestaltung der drei betroffenen Grundstücke spricht, als gerechtfertigt. 4.3.5 Am Augenschein konnte das Verwaltungsgericht sich ein Urteil über die Einsehbarkeit des Gestaltungsplanperimeters aus den umliegenden Bauzonen und der weiteren Umgebung bilden. Dabei zeigte sich, dass die Sicht auf das fragliche Gelände von der Lirenhofstrasse und den überbauten Zonen von Wil in der Tat äusserst eingeschränkt ist. Die spezielle Lage des Gestaltungsplanperimeters in einer Geländemulde ist bemerkenswert. Die bestehenden Bauten verstellen die nähere Sicht aus Süden weitgehend, von Norden, Osten und Westen her ist die Einsehbarkeit wegen der dreiseitigen Hangentwicklung und des Waldes praktisch

nicht gegeben. Indessen wird der Gegensatz zwischen der bestehenden Überbauung und dem Neubau insbesondere vor Ort selber, das heisst von den südlich angrenzenden Einfamilienhäusern und der neu vorgesehenen Zufahrtsstrasse aus in Erscheinung treten. Weiter ist das Areal auch von der Bürglenstrasse her gut sichtbar (Standort 5 des Verwaltungsgerichts). Aus der weiteren Ferne (Standort 6 und 7 des Verwaltungsgerichts) sodann ist das Hangareal ebenfalls noch gut zu sehen, jedoch dürfte aus dieser Entfernung die Gegensätzlichkeit in der Geschoszahl und der Gebäudelänge kaum in Erscheinung treten, da einerseits der südliche Teil des Perimeters durch die davor stehenden Einfamilienhäuser verdeckt bleibt und andererseits die zur Auflockerung der Gebäudelänge vorgesehene Bepflanzung im mittleren Bauteil den gegebenen Gebäudezusammenhang nicht mehr ohne weiteres wird erkennen lassen. Im Ergebnis ergibt sich, dass das streitbetroffene Gestaltungsplanareal zwar eine Gestaltung und Baumasse erlaubt, welche in einem gewissen Gegensatz zu der bestehenden Bauweise steht, aber kaum einsehbar ist. Diese Vorhalte reichen jedoch nicht aus, um den Gestaltungsplan als unzulässig einzustufen. Der Vorwurf, das mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bauvorhaben würde einen neuen Akzent setzen, der mit dem noch weitgehend ländlichen Charakter des fraglichen Gebiets nicht vereinbar sei, genügt nicht, um einen Widerspruch zum Bundesrecht, insbesondere zu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, anzunehmen. Demnach erweist sich der Gestaltungsplan als rechtmässig bzw. nicht als offensichtlich unangemessen und unzweckmässig. Mit ihrer gegenteiligen Würdigung hat die Baurekurskommission die Planungsautonomie der Gemeinde missachtet. Die Beschwerden sind daher gutzuheissen. Dispositiv Ziff. II des Rekursentscheids ist aufzuheben und der Beschluss der Gemeinde Wil vom 5. Juni 2003 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Buck ist zu bestätigen.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten je zu einem Viertel den Beschwerdegegnern 1 - 4, je unter solidarischer Haftung, aufzuerlegen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), welche überdies zu verpflichten sind, den Beschwerdeführenden II eine Prozessentschädigung von je Fr. 500.-, insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). In Abänderung von Dispositiv Ziff. V des Rekursentscheids sind sodann die Rekurskosten zu je 1/32 und je unter solidarischer Haftung den Rekurrenten Nrn. 3 sowie 5 - 8 und zu je 9/32 je unter solidarischer Haftung den Rekurrenten Nrn. 1, 2 und 4 aufzuerlegen. In Abänderung von Dispositiv Ziff. VI des Rekursentscheids sind die Rekurrenten 3 sowie 5 - 8 zu verpflichten, den privaten Rekursgegnern Nrn. 2.1. und 2.2 eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 100.- (d.h. Fr. 200.- pro Rekurrentschaft, Fr. 1'000.- insgesamt, Mehrwertsteuer inbegriffen) auszurichten. In Abänderung von Dispositiv Ziff. VII des Rekursentscheids sind die Rekurrenten 1, 2 und 4 zu verpflichten, den privaten Rekursgegnern Nrn. 2.1 und 2.2 eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 300.- (d.h. Fr. 600.- pro Rekurrentschaft, Fr. 1'800.- insgesamt, Mehrwertsteuer inbegriffen) auszurichten. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Dispositiv Ziff. II des Rekursentscheids wird aufgehoben und der Beschluss der Gemeinde Wil vom 5. Juni 2003 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Buck wird bestätigt. 2. In Abänderung von Dispositiv Ziff. V des Rekursentscheids werden die Rekurskosten zu je 1/32 und je unter solidarischer Haftung den Rekurrenten Nrn. 3 sowie 5 - 8 und zu je 9/32 je unter solidarischer Haftung den Rekurrenten Nrn. 1, 2 und 4 auferlegt. 3. In Abänderung von Dispositiv Ziff. VI des Rekursentscheids werden die Rekurrenten 3

sowie 5 - 8 verpflichtet, den privaten Rekursgegner Nrn. 2.1. und 2.2 eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 100.- (d.h. Fr. 200.- pro Rekurrentschaft, Fr. 1'000.- insgesamt, Mehrwertsteuer inbegriffen) auszurichten. 4. In Abänderung von Dispositiv Ziff. VII des Rekursentscheids werden die Rekurrenten 1, 2 und 4 verpflichtet, den privaten Rekursgegnern Nrn. 2.1 und 2.2 eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 300.- (d.h. Fr. 600.- pro Rekurrentschaft, Fr. 1'800.- insgesamt, Mehrwertsteuer inbegriffen) auszurichten. 5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 5'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 300.-- Zustellungskosten, Fr. 5'300.-- Total der Kosten. 6. Die Gerichtskosten werden zu je zu einem Viertel den Beschwerdegegnern 1-4, je unter solidarischer Haftung, auferlegt. 7. Die Beschwerdegegner 1-4 werden verpflichtet, den Beschwerdeführenden II innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheides eine Prozessentschädigung von je Fr. 500.-, insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen. 8. Mitteilung an ...

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