

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00255 vom 23. Februar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00255

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00255 du 23 février 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00255 del 23 febbraio 2005

Regeste

Baubewilligung | Ausnahmegewilligung (Unterschreitung der Mindestdiefe) Keine Verletzung der Begründungspflicht (E. 2) Eine kommunale Bauordnungsbestimmung kann die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG nicht ausschliessen (E. 6.1). Vorliegen besonderer Verhältnisse infolge der speziellen Grundstücksform (E. 6.2.1) Auch wenn ein Neubau auf dem Südteil der Parzelle die bessere architektonische und gestalterische Lösung sein soll, vermag dies grundsätzlich keine besondere Ausnahmesituation zu begründen. Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als die bestehende Überbauungsstruktur nicht besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG zu schaffen vermag (E. 6.2.2). Zwar wird die vorgesehene minimale Gebäudetiefe um rund einen Drittel unterschritten, was eine erhebliche Abweichung darstellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier um ein aus Gründen der Einordnung festgelegtes Mindestmass handelt. Dieses ist nicht mit den baulichen Massen gleichzusetzen, die der Begrenzung der zulässigen Nutzung dienen, sondern darf im Rahmen der Zielsetzung der Einordnungsvorschrift weniger streng gehandhabt werden. Die Durchsetzung der Vorschrift wäre daher angesichts der gezeigten besonderen Situation unverhältnismässig (E. 6.2.3).
Abweisung der Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zu Rekurs und Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. In Bausachen hängt die Rechtsmittelbefugnis des Dritten einerseits davon ab, ob für ihn eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht und ob er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung in den angefochtenen Punkten mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen berührt ist (RB 1980 Nr. 7 und 8). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 02, welche mit ihrer ganzen Westseite an das Grundstück der privaten Beschwerdegegnerschaft angrenzt. Die erforderliche enge nachbarliche Raumbeziehung ist damit gegeben. Als unmittelbarer Nachbar ist er durch das Bauvorhaben in seinen eigenen tatsächlichen Interessen besonders betroffen, weshalb er ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert ist. Auf die formrichtig und fristgerecht erhobene Beschwerde ist deshalb einzutreten.

E. 2

Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz ihren Entscheid unzureichend begründet. Er bringt vor, der Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. d und e der Bauordnung der

Stadt Uster vom 9. März 1998 (BZO), die Beibehaltung einer traditionell bäuerlichen Bauweise mit entsprechend langen und tiefen Baukörpern, werde nur durch eine Erweiterung des bestehenden Baus (Assek.-Nr. 03) gewährleistet. Demgegenüber trete der geplante schmale Neubau nicht nur in seiner Bauweise in einen Gegensatz, sondern sei auch volumetrisch nicht auf seine Nachbarschaft abgestimmt. Aus diesem Grund verstosse der streitige Dispens gegen Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO. Die Vorinstanz habe dieses Vorbringen in Verletzung des Anspruchs auf gehörige Urteilsbegründung ignoriert.

E. 2.1

Die Begründungspflicht bildet Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Sie ist somit formeller Natur, das heisst eine Verletzung der Begründungspflicht führt grundsätzlich unbesehen von den Erfolgsaussichten in der Sache selbst zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die bundesgerichtliche sowie die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung und ein Teil der Lehre gehen von der Möglichkeit der Heilung von Gehörsverletzungen aus. Eine solche kann jedoch nur eintreten, wenn die Kognition der höheren Instanz in Bezug auf die Gehörsverletzung im gleichen Umfang besteht wie bei der unteren Instanz (vgl. zum Ganzen Kölz/Bosshard/Röhl, § 8 Rz. 48 ff.; Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staats, Bern 2000, S. 458 ff.; Hansjörg Seiler, Abschied von der formellen Natur des rechtlichen Gehörs, SJZ 100/2004, S. 377 ff.). Die Begründung eines Rekursentscheids genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 28 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG), wenn der Entscheid so abgefasst ist, dass der Betroffene ihn sachgerecht anfechten kann. Deshalb muss der Betroffene – aber auch die Rechtsmittelinstanz – sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Es müssen kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Rechtsmittelinstanz leiten liess. Jedoch braucht sich diese nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinander zu setzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 126 I 97, E. 2b). Der Umfang der Begründungspflicht hängt von der Komplexität des Falls und dem Entscheidungsspielraum der Behörde ab (BGE 112 Ia 107, E. 2b).

E. 2.2

Wenngleich die eher summarisch gehaltenen Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids eine systematische Prüfung der für eine Ausnahmegewilligung erforderlichen Voraussetzungen von § 220 PBG vermissen lassen, fand eine Auseinandersetzung mit der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rüge statt. So wird relativ ausführlich dargelegt, inwiefern der geplante Neubau sich mit seiner unaufdringlichen Architektur der bäuerlichen Bauweise der Umgebung anpasst. Aus dem angefochtenen Entscheid geht insbesondere auch hervor, dass das geringe Bauvolumen der Umgebungsstruktur nicht widerspreche, weil dadurch die als Vorgarten in Erscheinung tretende Kleinparzelle (Kat.-Nr. 04) voll zur Geltung komme und die Typologie der durch kleinmassstäbliche Freiräume charakterisierten Umgebung berücksichtigt werde. Sinngemäss hat die Vorinstanz also begründet, dass die vorgesehene Abweichung von der Mindestbautiefe nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO verstösst. Damit wird der angefochtene Entscheid dem beschwerdeführerischen Anspruch auf gehörige Urteilsbegründung durchaus gerecht. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt deshalb als unbegründet.

E. 3

Das streitbetroffene Grundstück (Kat.-Nr. 01) ist gemäss dem Zonenplan der Stadt Uster vom 9. März 1998 der Dorfzone (D2) zugewiesen. Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus (Assek.-Nr. 03) und eine Doppelgarage (Assek.-Nr. 05); Letztere soll dem Neubau weichen. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks ist der Bau eines 6½-Zimmer-Einfamilienhauses mit Gartenschopf und Doppelgarage geplant. Das projektierte Einfamilienhaus weist eine Gebäudelänge von 18,76 m und eine Gebäudetiefe von 6,7 m auf. – Die Länge des zu erstellenden Gebäudes entspricht damit den in Art. 19 lit. d BZO für die Dorfzone D2 vorgesehenen Grundmassen von mindestens 15 m bzw. maximal 30 m. Demgegenüber wird bei der Gebäudetiefe das in der Bauordnung vorgesehene Mindestmass unterschritten. Gemäss Art. 19 lit. e BZO muss ein Gebäude in der D2-Zone mindestens 10 m bzw. maximal 14 m breit sein. Die projektierte Gebäudetiefe von 6,7 m liegt folglich 3,3 m unter dem zulässigen Mindestmass. Die örtliche Baubewilligungsbehörde hat diese Unterschreitung der minimalen Gebäudetiefe mit einer diesbezüglichen Ausnahmegenehmigung genehmigt.

E. 4

Das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren richtet sich ausschliesslich gegen diese Ausnahmegenehmigung. Der Beschwerdeführer macht geltend, der Gesetzgeber habe bei Erlass von Art. 19 BZO zwingend in Kauf genommen, dass Grundstücke und Grundstücksteile, welche unter der minimalen Gebäudelänge und -tiefe liegen, nicht selbständig überbaut werden können. Anders als bei den landwirtschaftlich genutzten Bauten habe der Gesetzgeber darauf verzichtet, für solche Grundstücke (unechte) Ausnahmegenehmigungen vorzusehen. Mithin liege ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers vor, das durch die Gewährung von Dispensen im Sinn von § 220 PBG nicht unterlaufen werden dürfe. Für das in der Dorfzone geplante Hauptgebäude sei zu Unrecht eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden, da die erforderlichen besonderen Verhältnisse nicht gegeben seien. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz seien weder in der Form des Baugrundstücks noch in der "vorbestehenden Überbauungssituation" besondere Verhältnisse zu erblicken. Das Baugrundstück, das weitgehend in zwei rechtwinklige Teile zerfalle, weiche von seiner Form her gesehen in keiner Weise vom Normalfall ab, wie ihn der kommunale Gesetzgeber beim Erlass der in Frage stehenden Bestimmung ins Auge gefasst habe. Seine einzige Besonderheit liege darin, dass das Flächenmass des südlichen Grundstücksteils in Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände niedriger sei, als es für die Realisierung eines bauordnungskonformen Baukörpers erforderlich wäre. Darin seien offenkundig keine besonderen Verhältnisse zu erblicken. Auch aus der bestehenden Überbauungssituation seien keine Verhältnisse abzuleiten, welche einen besonderen Dispens rechtfertigen würden. Gemäss der zutreffenden Erwägung der Rekurskommission könne der bestehende Bau um mindestens 10 m nach Süden erweitert werden. Der Umstand, dass es hierzu Veränderungen an der Südfassade des bestehenden Gebäudes bedürfe, vermöge daran nichts zu ändern. Nicht näher begründet und deshalb auch nicht nachvollziehbar sei die vorinstanzliche Erwägung, wonach eine entsprechende Erweiterung des Gebäudes keine "zufriedenstellende Überbauung des Grundstücks" bzw. einen unschönen Baukörper schaffen würde. Das bestehende Gebäude könne im Rahmen seiner Erweiterung so umgestaltet werden, dass es den Anforderungen guter Einordnung genüge. Der projektierte schmale Neubau trete nicht nur mit seiner Bauweise in einen Gegensatz, sondern sei auch volumetrisch nicht auf seine Nachbarschaft abgestimmt. Aus diesen

Gründen verstosse der streitige Dispens auch gegen Sinn und Zweck von Art. 19 lit. e BZO. Auch der Stadtrat Uster anerkenne, dass Art. 19 BZO mit dem Erfordernis einer minimalen Gebäudelänge und -tiefe in der Dorfzone die Beibehaltung einer traditionellen bäuerlichen Bauweise sichern wolle. Die Zulassung einer geringeren Bautiefe decke sich nicht mit dem Grundgedanken der genannten Vorschrift. Zudem sei nur bei einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes die Beibehaltung des grossflächigen Grünraums möglich. Bei Verwirklichung des streitigen Bauvorhabens würde dieser in kleinmassstäbliche Freiräume zerfallen. In der Umgebung des Baugrundstücks, das belege bereits ein Blick auf den Katasterplan, herrschten keine kleinmassstäblichen, sondern grossflächige Freiräume vor. Schliesslich vermöge die Erwägung, dass die Ausnahmegewilligung auch nicht den Anordnungen des Quartierplans widerspreche, das Fehlen besonderer Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG nicht zu substituieren.

E. 5

Eine Ausnahmegewilligung kann gemäss § 220 PBG erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Eine Ausnahmegewilligung darf überdies nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Schliesslich darf ein Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (Abs. 3). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes liegen – insbesondere jedoch in der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks (vgl. RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; RB 1981 Nr. 126; RB 1981 Nr. 125 = BEZ 1981 Nr. 34; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 17-12 ff.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 690). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (BGE 117 Ib 134). Der Dispens hat sich also darauf zu beschränken, Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten der Allgemeinordnung zu verhüten. Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist vorwiegend eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft. Doch wird der Baubehörde bei der Einräumung der Ausnahmegewilligung ein erheblicher Beurteilungsspielraum eingeräumt. Durch welche Abweichungen von den Bauvorschriften und durch welche besonderen Anordnungen der Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, ist daher überwiegend Ermessensfrage. Das Verwaltungsgericht greift hierbei nur ein, wenn dieses pflichtgemässe Ermessen überschritten oder missbraucht wird (vgl. RB 1964 Nr. 28 = ZBI 66/1965, S. 176 = ZR 64 Nr. 185; Haller/Karlen, N. 676 f.).

E. 6.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Bestimmungen über die (minimale) Gebäudelänge und -tiefe gemäss Art. 19 lit. d und e BZO seien zwingend anwendbar. Anders als bei den landwirtschaftlich genutzten Bauten würden sie keine Ausnahmegewilligungen zulassen.

Art. 19 Abs. 2 BZO erlaubt für landwirtschaftlich genutzte Bauten voraussetzungslos Abweichungen von den in Art. 19 Abs. 1 BZO vorgesehenen Grundmassen; mithin müssen hierfür die Voraussetzungen von § 220 PBG nicht gegeben sein. Aus dieser Bestimmung ergibt sich zwar, dass für anders genutzte Bauten keine voraussetzungslosen Abweichungen zulässig sind. Entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten heisst dies jedoch nicht, dass damit Ausnahmen von den in Art. 19 Abs. 1 BZO geregelten Grundmassen prinzipiell unzulässig sind. Dagegen spricht weder die Systematik von Art. 19 BZO noch Sinn und Zweck dieser kommunalen Nutzungsvorschrift. Von einem qualifizierten Schweigen, also einem bewussten Fehlen einer ausdrücklichen Anordnung betreffend die Ausnahmeregelung für nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten kann demnach keine Rede sein. Ohnehin kann eine kommunale Bauordnungsbestimmung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 PBG nicht ausschliessen. Ob im vorliegenden Fall die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der minimalen Gebäudetiefe zu Recht erteilt wurde, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 6.2

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, weder in der besonderen Form des Grundstücks noch in der vorbestehenden Überbauungssituation seien "offenkundig" besondere Verhältnisse zu erblicken.

E. 6.2.1

Das Baugrundstück zeichnet sich durch seine längliche Form aus. Insgesamt hat es eine Länge von 65 m. Der nördliche Teil der Parzelle ist rund 20 m breit. Demgegenüber weist der südliche Teil eine geringere Breite auf; dies hängt mit der westlich angrenzenden Kleinparzelle (Kat.-Nr 04) zusammen, welche wie ein Keil zwischen der südlichen Grundstückshälfte und der L-Strasse liegt. Der gut 30 m lange südliche Grundstücksteil verengt sich in Richtung Süden von 15 m auf eine Tiefe von 12,5 m und macht mit rund 500 m² etwas weniger als die Hälfte der gesamten Grundstücksfläche aus. Selbst wenn man vom kleinsten Tiefenmass von 12,5 m ausgeht, erweist sich der südliche Grundstücksteil als faktisch überbaubar, bietet er mit einer Grundfläche von 375 m² (12,5 m x 30 m) doch genügend Raum für die minimal zulässige Gebäudefläche von 150 m² (10 m x 15 m; vgl. Art. 19 lit. d und e BZO). Eine baurechtskonforme Überbauung des südlichen Grundstücksteils ist jedoch nicht möglich, da entweder der geforderte Grenzabstand von 3,5 m (vgl. Art. 19 Abs. 1 lit. f BZO) oder die minimal zulässige Bautiefe von 10 m nicht eingehalten werden können, was mit der erwähnten Kleinparzelle im Westen zusammenhängt. Anders als bei dem vom Beschwerdeführer angeführten Entscheid (RB 1973 Nr. 65) ist demnach die Unüberbaubarkeit nicht auf ein erheblich zu kleines Flächenmass zurückzuführen, sondern auf eine besondere Grundstücksform. Die Grundstücke in der Dorfzone D2 sind mehrheitlich grossflächig und rechteckig. Nur vereinzelt sind sie kleiner, länglich ausgeformt und praktisch ausnahmslos überbaut. Im Unterschied zu den nachbarschaftlichen Grundstücken – und zu den meisten anderen Grundstücken der Dorfzone – zeichnet sich das relativ grosse Grundstück der privaten Beschwerdegegnerschaft durch die schmale Ausgestaltung des südlichen Parzellenteils aus, die offensichtlich auf die nicht überbaubare Kleinparzelle (Kat.-Nr. 04) im Westen zurückzuführen ist. Wie aus dem Zonenplan ersichtlich ist, wird kein anderes Grundstück in der Dorfzone von einer solchen Kleinparzelle flankiert und dadurch einer baurechtskonformen Überbauung unzugänglich gemacht. Das Vorliegen besonderer Verhältnisse infolge der speziellen Grundstücksform kann daher bejaht werden.

E. 6.2.2

Die Vorinstanz leitet auch aus der "vorbestehenden Überbauungssituation" besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 PBG ab. Das als freistehend konzipierte Gebäude (Assek.-Nr. 03) müsste gemäss ihren Erwägungen tief greifend umgestaltet werden, wenn es angebaut werden sollte. Selbst wenn die sich daraus ergebenden architektonischen und gestalterischen Probleme gelöst werden könnten, würde insgesamt keine zufrieden stellende Überbauung des Grundstücks resultieren. Es würde ein unschöner Baukörper geschaffen, welcher der bestehenden Überbauungsstruktur widerspräche. Es ist unbestritten, dass das im nördlichen Grundstücksteil liegende Gebäude (Assek.-Nr. 03) auf der Südseite angebaut werden könnte. Gestalterische Schwierigkeiten hinsichtlich einer solchen Annexbaute und deren Einordnung in die bauliche Umgebung sind nicht ganz von der Hand zu weisen. Auch wenn ein Neubau auf dem Südtel der Parzelle die bessere architektonische und gestalterische Lösung sein soll, vermag dies grundsätzlich keine Ausnahmesituation zu begründen (vgl. zum Ganzen auch Good, S. 31 f.). Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als die bestehende Überbauungsstruktur nicht besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG zu schaffen vermag.

E. 6.2.3

Vorliegend ergeben sich die für eine Ausnahmegewilligung erforderlichen besonderen Verhältnisse demnach allein aus der speziellen Form des Baugrundstücks. Zwar wird die vorgesehene minimale Gebäudetiefe um rund einen Drittel unterschritten, was eine erhebliche Abweichung darstellt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier um ein aus Gründen der Einordnung festgelegtes Mindestmass handelt. Dieses ist nicht mit den baulichen Massen gleichzusetzen, die der Begrenzung der zulässigen Nutzung dienen, sondern darf im Rahmen der Zielsetzung der Einordnungsvorschrift weniger streng gehandhabt werden. Die Durchsetzung der Vorschrift wäre daher angesichts der gezeigten besonderen Situation unverhältnismässig .

E. 6.3

Der für die Unterschreitung der minimalen Gebäudetiefe erteilte Dispens verstösst nicht gegen Sinn und Zweck der Bestimmung, von der sie befreit. Die minimale bzw. maximale Gebäudetiefe ist eines von mehreren in Art. 19 Abs. 1 BZO geregelten "Grundmassen", welche zusammen mit den anderen für die Dorfzone D2 geltenden Nutzungsvorschriften (vgl. Art. 20 ff. BZO) die Bewahrung einer traditionellen bäuerlichen Bauweise gewährleisten sollen. Diese bäuerliche Bauweise zeichnet sich gemäss den unbestrittenen Ausführungen der örtlichen Baubehörde durch ihr Volumen sowie die einfachen, äusseren Grundformen aus. Die Dächer weisen durchwegs eine grosse Fläche auf und sind vorab als Satteldächer ausgebildet. Dachaufbauten sind selten anzutreffen. So ergibt sich eine einprägsame Dachlandschaft, die auf das Ortsbild beruhigend wirkt und eine gewisse Behaglichkeit manifestiert. Angepasst an diese herkömmliche bäuerliche Bausubstanz wird daher für die Länge der Hauptfassade und die Gebäudebreite nicht nur ein Höchst-, sondern auch ein Mindestmass vorgeschrieben. Die Festlegung eines minimalen sowie eines maximalen Längen- und Tiefenmasses wurde also in Rücksicht auf die in der Dorfzone bestehende bäuerliche Bausubstanz erlassen. Die Regelung der Gebäudetiefe mit einem Mindest- und Maximalmass ist jedoch nur eine von mehreren Nutzungsvorschriften, die insgesamt eine bäuerliche Bauweise sicherstellen sollen. Der Grundgedanke der Regelung einer minimalen bzw. maximalen Gebäudetiefe steht demnach in engstem Kontext zu den anderen, für die Dorfzone geltenden Bauvorschriften. In diesem Sinn kann die durch eine

Ausnahmebewilligung genehmigte Abweichung von der minimalen Gebäudetiefe – bei Einhaltung aller anderen für die Dorfzone D2 geltenden Bauvorschriften – nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO verstossen.

E. 6.4

Die örtliche Baubehörde hat den Dispens vor allem auch unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des durchgeführten Quartierplanverfahrens und der ihm zu Grunde liegenden Leitideen erteilt. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens sei die streitbetroffene Parzelle nur unwesentlich verändert worden; eine Vereinigung mit der schmalen Nachbarparzelle (Kat.-Nr. 04) habe nicht stattgefunden. Weil das Grundstück bereits überbaut und die rechtsgenügende Erschliessung gegeben sei, würden dennoch nicht quartierplanwidrige Verhältnisse bestehen. Der Bereich im Süden des Grundstücks biete sich ebenfalls für eine Überbauung an. Die für dessen baurechtskonforme Überbauung erforderlichen Näherbaurechte seien im Quartierplan nicht begründet worden, weshalb dieser Grundstücksteil ohne Ausnahmebewilligung nicht überbaubar wäre. Dies sei eine Rechtsfolge, die der Eigentumsgarantie zuwider laufe. Zudem würden die Mindermasse einen möglichst grossen Freiraum zur Umgebungs- bzw. Grüngestaltung sowie eine im Hinblick auf die benachbarten Inventarobjekte zurückhaltende bauliche Nutzung ermöglichen. In der Vernehmlassung zum Rekursverfahren räumte die Baubehörde zwar ein, dass dem Grundgedanken des Ortsbildschutzes und dem Quartierplan mit einer Verweigerung des geplanten Neubaus am "optimalsten" hätte Rechnung getragen werden können. Es schein jedoch unverhältnismässig, den geplanten Neubau zu verweigern. Dies umso mehr, weil das Bauprojekt mit seiner das Mindestmass unterschreitenden Bautiefe einen grösseren Freiraum zur Umgebungs- und Grüngestaltung offen lasse. Sowohl die Parzelle der privaten Beschwerdegegnerschaft wie auch die westliche Kleinparzelle seien vom Perimeter schützenswerter Umgebung erfasst. Zum Schutz der im kommunalen Denkmalschutzinventar enthaltenen Inventarobjekte L-Strasse 6 und L-Strasse 7 sowie der im Ergänzungsinventar enthaltenen Gebäude L-Strasse 8 und M-Strasse 9 dränge sich eine möglichst zurückhaltende Überbauung des Restgrundstücks auf. Es solle vermieden werden, dass das neue Bauvolumen die Inventarobjekte konkurrenzieren. Zudem solle der Freiraum auf der Parzelle (Kat.-Nr. 04), welcher als wichtiges raumbildendes Element erhalten werden soll, gebührend berücksichtigt werden.

E. 6.4.1

Ein Quartierplan bezweckt eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung im Plangebiet und enthält die dafür notwendigen Anordnungen. Dabei ist das Quartierplangebiet so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmebewilligungen und nachbarliche Zustimmung überbaubar sind; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (vgl. § 123 Abs. 1 und 126 Abs. 1 PBG). Für das bereits erschlossene und im nördlichen Teil überbaute Baugrundstück der privaten Beschwerdegegnerschaft wurden weder Anordnungen erlassen noch entsprechende (Näher- oder Grenzbau-) Rechte begründet, die eine bauordnungskonforme Überbauung des südlichen Grundstücksteils ermöglicht hätten. Aus dem Bericht zum Quartierplan "F" geht aber nicht hervor, dass alle freien Flächen des Plangebiets und damit auch der rund 500 m² grosse südliche Grundstücksteil, welcher fast die Hälfte des gesamten Grundstücks ausmacht, unüberbaubar sein soll. Insbesondere ist daraus nicht zu entnehmen, dass in der dicht bebauten Dorfzone derart grosse, abparzellierbare Grundstücksteile mit einem Bauverbot belegt werden sollten. Gemäss dem am 7. Dezember 1994 vom Regierungsrat

genehmigten amtlichen Quartierplan "F" muss der L-Strasse und der N-Strasse im Zusammenhang mit dem Ortsbild ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Dieser Seitenstrassenraum zur M-Strasse ist im kommunalen Inventar Uster als Ortsteil mit besonderer Dichte schutzfähiger Einzelobjekte bezeichnet. Zusammen mit den dazugehörigen, kleinmassstäblichen Garten- und Vorplatzbereichen prägen diese Bauten das Erscheinungsbild dieser Strasse wesentlich. Aus diesem Grund beschränkten sich die baulichen Massnahmen in diesem Strassenabschnitt im Wesentlichen auf die Instandstellung des bestehenden Strassenkörpers. Auch aus den rechtlich unverbindlichen Leitideen des im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren erstellten Erschliessungs- und Bebauungskonzepts ergibt sich nichts Gegenteiliges. Es wird lediglich angeführt, dass die meisten Grundstücke entlang der L-Strasse eine sehr hohe Dichte aufweisen und demzufolge die als Vorplatz oder Garten genutzten Flächen von einer weiteren Überbauung freigehalten werden sollen. Wenn immer möglich soll diesbezüglich versucht werden, Eingriffe auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Das beschwerdeführerische Vorbringen, man habe im Quartierplanverfahren auf eine Zusammenlegung der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 04 verzichtet, weil der vormalige Eigentümer der Parzelle (Kat.-Nr. 01) den südlichen Teil seines Grundstücks nicht habe überbauen wollen und daher keine solche Arrondierung gewünscht habe, ist nicht behilflich. Selbst wenn dem so wäre, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass der südliche Grundstücksteil als unüberbaubar zu gelten hat. Der nicht näher substantiierte Beweisantrag im Sinn von § 52 VRG, sämtliche Quartierplanakten beizuziehen, erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 6.4.2

Das Neubauprojekt wurde als ein minimaler Eingriff in die unüberbaute Restparzelle beurteilt. Diese Beurteilung, welche im grossen Ermessensspielraum der Baubehörde liegt, ist durchaus nachvollziehbar. Im Hinblick auf den Ortsbildschutz sowie den Schutz der Aussenräume hat die örtliche Baubehörde das Projekt sorgfältig abgewogen. Insofern werden auch keine öffentlichen Interessen verletzt. Der Beschwerdeführer macht auch zu Recht nicht geltend, dass die Ausnahmegewilligung ihn oder andere Nachbarn unzumutbar im Sinn von § 220 Abs. 3 PBG benachteiligt. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt wurde und die örtliche Baubehörde dabei ihr Ermessen nicht überschritten hat. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm als unterliegender Partei von vornherein nicht zu. Hingegen ist der privaten Beschwerdeführerschaft gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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