

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00144 vom 7. September 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-09-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00144

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00144 du 7 septembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00144 del 7 settembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage Akzessorische Überprüfung des Waldgrenzenplans: Die Waldgrenze wie auch der im selben Waldgrenzenplan festgelegte Waldabstand regeln individuell bestimmte Sachverhalte, die sich einer akzessorischen Überprüfung grundsätzlich entziehen. Es kann offen gelassen werden, ob es sich beim Waldgrenzenplan überhaupt um einen Nutzungsplan handelt; jedenfalls sind die Regeln betreffend die akzessorische Anfechtung von Nutzungsplänen analog anwendbar. Vorliegend werden keine Ausnahmegründe geltend gemacht, die eine vorfrageweise Überprüfung des Waldgrenzenplans gemäss diesen Regeln rechtfertigen würden (E. 4.3). Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG: Entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht beschlägt die Ästhetikklausel die Gestaltung einer Baute oder Anlage bzw. deren Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und bezweckt keine "Naturschutzziele"; dies ergibt sich auch aus der Marginalie dieser Bestimmung sowie aus der systematischen Stellung. Die Beschwerdeführenden haben in keiner Weise dargetan, inwiefern die ästhetische Würdigung der Vorinstanz unhaltbar wäre. Ihr pauschales Vorbringen, die Dimensionierung mindere die ästhetische Würdigung des Waldstreifens, ist nicht geeignet, die vorinstanzliche Rechtsauffassung zu widerlegen (E. 6.3). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Zu Rekurs und Beschwerde in baurechtlichen Streitigkeiten ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Nach dieser Bestimmung ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, und er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Aufhebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Die erforderliche hinreichende Raumbeziehung kann mit Verweis auf den verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 24. November 2004 (VB.2004.00424) ohne weiteres bejaht werden. In Bezug auf ihre qualifizierte Betroffenheit machen die Beschwerdeführenden zwar wiederum primär ideelle Nachteile geltend, die keine Legitimation zu begründen vermögen. Sie bringen aber auch vor, dass der grosse Umfang des Bauvorhabens ihre Aussicht

beeinträchtigt, was sich auf den Wert ihrer Liegenschaften auswirke. In rechtlicher Hinsicht rügen sie die wiederholte Verletzung des rechtlichen Gehörs. Ausserdem verstosse die Waldgrenze bzw. der Waldabstandslinienplan gegen Bundesrecht, weshalb das Bauvorhaben mit einem schweren Mangel behaftet sei. Schliesslich verletze das Bauvorhaben die Vorschriften zur Rücksichtnahme auf Landschaftsschutzobjekte gemäss § 238 Abs. 2 PBG sowie des Biotopschutzes im Sinn von Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG). Damit haben sie ihr schutzwürdiges Interesse ausreichend dargetan. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist demzufolge einzutreten.

E. 2

verkleinert. Infolge dieser illegalen Rodungen sei die Waldgrenze im Waldgrenzenplan falsch eingetragen worden und demzufolge betrage der Waldabstand gegenüber dem ursprünglichen Waldlinienverlauf nur 2-3 Meter. Die Vorinstanz setzte sich nicht konkret mit den vorgebrachten Rodungen des vormaligen Eigentümers auseinander. Sie führte aus, dass die Vorbringen mit Bezug auf die Festsetzungen der Waldabstandslinie und das Waldfeststellungsverfahren und dem in diesem Zusammenhang behaupteten ungenügenden Waldschutz nicht zu hören seien. Den bestehenden speziellen Gegebenheiten sei bei den entsprechenden Festsetzungen Rechnung zu tragen gewesen. Mit diesen und der Zonierung sei die im fraglichen Bereich vertretbare Überbauungsstruktur bestimmt worden. Die Rekurrenten hätten es damals unterlassen, die entsprechenden Festlegungen anzufechten, weshalb diese in Rechtskraft erwachsen seien. Ihre Einwände seien verspätet und es gehe nicht an, heute über allfällige Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes weitere Beschränkungen der realisierbaren Baumasse oder die Einhaltung eines grösseren Waldabstands einführen zu wollen. Im Zeitpunkt der Festsetzung der Waldabstandslinie im Jahre 1997 sei die kommunale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz aus dem Jahre 1983, welche die streitbetroffene Waldfläche als Landschaftsschutzobjekt qualifiziere, noch in Kraft gewesen. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass bei der Festlegung der Waldabstandslinie und somit des Waldabstandes von Bauten und Anlagen auch dem vorliegend strittigen Landschaftsschutzobjekt Rechnung getragen worden sei. Es könne dahingestellt bleiben, ob mit der Revision der Verordnung im Jahre 1998 die bisherigen Landschaftsschutzobjekte aufgehoben worden seien oder weiter bestehen würden. Die Einholung einer Expertise über die Frage der Schutzqualität sei nicht erforderlich. Auch könnten die erwähnten Festsetzungen im Rahmen des Rekursverfahrens nicht akzessorisch überprüft werden, da die Voraussetzungen für eine solche Überprüfung nicht gegeben seien (E. 4c des vorinstanzlichen Entscheids).

E. 2.1

In ihren Rekursen hatten die Beschwerdeführenden geltend gemacht, der ehemalige Eigentümer habe mit unbefugten Rodungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 den Waldgürtel um 240 m

E. 2.2

Mit diesen Erwägungen legte die Vorinstanz sinngemäss dar, dass die angeblichen Rodungen des ehemaligen Eigentümers für das Rekursverfahren nicht von rechtlicher Bedeutung waren und sie daher auch nicht zu prüfen hatte, ob die Behauptung zutreffend war oder nicht. Mit Hinweis auf den rechtskräftigen Erlass des Waldgrenzenplans sowie die kommunale Natur- und Heimatschutzverordnung hat sie auch hinreichend begründet,

weshalb die Biotopqualität des streitbetroffenen Waldstreifens nicht mittels einer Expertise zu ermitteln sei; das diesbezüglich angebotene Beweismittel wurde also nicht ohne jegliche Begründung verworfen. Hingegen erweist sich die schlichte Begründung, die Voraussetzungen für die beantragte akzessorische Überprüfung des Waldgrenzenplans seien nicht erfüllt, als eher knapp. Im Hinblick auf die Heilungsmöglichkeit einer Gehörsverletzung im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ist jedoch nicht weiter darauf einzugehen, ob hier tatsächlich eine solche Verletzung vorliegt (vgl. nachfolgend E. 4). Der angefochtene Entscheid wird dem verfassungsrechtlichen Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden gerecht und die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 3

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, das gemäss Zonenplan der Gemeinde X vom 26. März 1997 in der Zone WG 3 (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) liegt, ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage geplant. Das Baugrundstück grenzt im (Süd-) Osten an die L-Strasse und im (Nord-) Westen stösst sie, von der L-Strasse her leicht ansteigend, an einen Waldstreifen. Dieser Waldstreifen beinhaltet einen relativ steilen Geländesprung von rund 7 m Höhe. Dahinter befinden sich die flach verlaufenden Grundstücke Kat.-Nrn. 02-04 der Beschwerdeführenden. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist sowohl das ursprünglich eingereichte Bauprojekt als auch das leicht überarbeitete alternative Bauprojekt. Das Alternativprojekt, welches unter Auflagen und Bedingungen am 7. Juli 2004 bewilligt wurde, sieht gegenüber der ursprünglichen Projektvorlage eine Reduktion der Kniestöcke bzw. eine entsprechende Verminderung der Ausnutzungsziffer vor. Überdies wurde die Tiefe der Unterniveaugarage in Richtung L-Strasse verkürzt, sodass die Waldabstandslinie in der nordöstlichen Ecke nicht mehr um 5,5 m unterschritten wird, sondern um weniger als 3 m. Das geplante Mehrfamilienhaus hat ein Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse, ist 31 m lang und maximal 14,5 m breit und weist eine Firsthöhe von 16 m auf. Während die Obergeschosse den Waldlinienabstand einhalten, überschreitet das Untergeschoss des Alternativprojekts in der nordwestlichen Ecke bzw. in der nordöstlichen Ecke die Waldabstandslinie um 1,1 m bzw. 2,8 m. Diese Abstandsunterschreitung wurde am 21. Juni 2004 von der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN) ebenfalls unter Bedingungen und Auflagen genehmigt; diese Verfügung ist integrativer Bestandteil der Baubewilligung vom 7. Juli 2004. Für das ursprüngliche Bauprojekt, dessen Untergeschoss noch wesentlich weiter in den Waldabstandsbereich ragte, fehlt dagegen die erforderliche forstrechtliche Bewilligung des ALN.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden beantragen auch im Beschwerdeverfahren die akzessorische Prüfung des Waldgrenzenplans. Sie führen an, die Waldabstandslinie verstosse gegen Bundesrecht, namentlich gegen Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG). Auch die Waldgrenze sei bundesrechtswidrig, weil sie gegen das in Art. 5 Abs. 1 WaG verankerte Rodungsverbot verstosse. Zwar unterliege die akzessorische Anfechtung von Nutzungsplänen restriktiven Regeln, was dem Gebot der Rechtssicherheit entspreche. Vorliegend könne sich die Beschwerdegegnerschaft jedoch nicht auf die Rechtssicherheit berufen, weil die Waldrodungen widerrechtlich und bösgläubig erfolgt seien. Abgesehen davon stellten der Waldgrenzen- und Waldabstandslinienplan "Instrumente des materiellen Rechts" dar, weshalb die restriktiven

Anfechtungsregeln der Nutzungspläne gar nicht anwendbar seien. Gemäss BGE 116 Ia 207 ff. gälten die strengen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der akzessorischen Anfechtung nur für Normen der Zonenordnung, welche dazu dienen, Art, Natur und Umfang der im Zonenplan kartografisch dargestellten Nutzungen zu umschreiben. Diese Funktion habe der Waldabstandslinienplan – wie auch das Bundesgericht feststelle – gerade nicht. Dasselbe müsse auch für den Waldgrenzenplan gelten. Abgesehen davon handle es sich bei der Waldabstandslinienregelung nicht um materielles Raumplanungsrecht, sondern um materielles Waldrecht, weshalb die strengen Voraussetzungen für eine akzessorische Anfechtung von Nutzungsplänen auch aus diesem Grund keine Anwendung finden dürften.

E. 4.2

Der Waldgrenzenplan wurde im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanrevision als Ergänzungsplan 9 am 26. März 1997 von der Gemeindeversammlung X festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss vom 17. Dezember 1997 genehmigt. Der unangefochten gebliebene Ergänzungsplan definiert die Waldgrenze im Gebiet und bestimmt mittels einer Waldabstandslinie die Bauzonengrenze; für das streitbetroffene Grundstück beträgt der Waldabstand 7,5 bis 10 m.

E. 4.2.1

Bei Erlass und Revision von Nutzungsplänen muss von Amtes wegen ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden, wenn Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (Art. 10 Abs. 2 WaG). Diese Waldfestlegungen unterliegen einem Auflage- und Einspracheverfahren. Sie werden vom zuständigen Kreisforstamt zusammen mit den Gemeindebehörden ausgearbeitet, vom Regierungsrat festgelegt und sind selbstständig anfechtbar (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, 3-13). Gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG sind die entsprechenden, rechtskräftig festgesetzten Waldgrenzen im Zonenplan einzutragen. Mit dieser Regelung soll die effektive Überbaubarkeit von Bauzonenland sicher gestellt und Rechtssicherheit geschaffen werden (Heribert Rausch/Arnold Marti/Alain Griffel, hrsg. Walter Haller, Umweltrecht, Zürich 2004, N. 466).

E. 4.2.2

Waldabstandslinien innerhalb von Bauzonen werden im Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Sie gelten als besondere Instrumente der kommunalen Bau- und Zonenordnung, welche im Zonenplan oder in speziellen Plänen für das ganze Baugebiet festgesetzt werden. Gemäss § 66 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 17 Abs. 2 WaG sind Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Abweichungen nach unten können sich auch ergeben, wenn die Waldfunktion an speziellen Lagen – etwa bei grossen Niveauunterschieden – unbedenklich erscheint. Unterschreitungen sollten jedoch möglichst gering gehalten werden, sodass der Mindestabstand nur in seltenen Fällen kleiner als 10 m ist (vgl. RB 2002 Nr. 73; Fritzsche/Bösch, S. 3-21; Stefan Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 244).

E. 4.2.3

Gemäss ständiger Rechtsprechung unterliegen Nutzungspläne sowie in engem Sachzusammenhang stehende nichtkartografische planerische Festlegungen im

Rechtsmittelverfahren über eine Baubewilligung grundsätzlich keiner akzessorischen Überprüfung. In der Regel können sie nur im Anschluss an deren Erlass angefochten werden. Ausnahmsweise ist jedoch eine konkrete Normenkontrolle zulässig, wenn die durch die Festlegung bewirkten Eigentumsbeschränkungen für den Grundeigentümer bei der Festsetzung nicht erkennbar waren, der Betroffene keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen oder wenn sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit der Planfestsetzung grundlegend geändert haben (Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1068 ff.; Kölz/Bosshart/Röhl, § 19 N. 27, mit Hinweisen).

E. 4.3

Es ist unbestritten, dass die Festsetzung des hier relevanten Waldstücks keine Einsprachen zur Folge hatte; die im kommunalen Ergänzungsplan 9 eingetragene Waldgrenze ist mithin in Rechtskraft erwachsen. Diese Waldgrenze wie auch der im selben Waldgrenzenplan festgelegte Waldabstand regeln individuell bestimmte Sachverhalte, die sich einer akzessorischen Überprüfung grundsätzlich entziehen. Es kann offen gelassen werden, ob es sich beim Waldgrenzenplan überhaupt um einen Nutzungsplan handelt; jedenfalls sind die Regeln betreffend die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen analog anwendbar. Die Beschwerdeführenden machen keine Ausnahmegründe geltend, die eine vorfrageweise Überprüfung des Ergänzungsplans gemäss diesen Regeln rechtfertigen würden. Eine akzessorische Überprüfung des Waldgrenzenplans auf seine Rechtmässigkeit hin ist damit unzulässig, und dieser stellt eine rechtsgültige Grundlage für das im Streit liegende Bauprojekt dar. Es muss weder geprüft werden, ob die behaupteten Rodungen des vormaligen Eigentümers überhaupt erfolgten bzw. illegal waren, noch ob der kommunale Ergänzungsplan gegen die gerügten waldrechtlichen Bestimmungen verstösst. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem von den Beschwerdeführenden zitierten Bundesgerichtsentscheid um schriftliche Ausführungsvorschriften zu einem Zonenplan handelte und der Fall nicht das Aargauer Baugesetz, sondern eine Zweitwohnungen betreffende Ausführungsvorschrift eines Tessiner Nutzungsplans betraf.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden beantragen auch im Beschwerdeverfahren eine Expertise zur Qualifikation der bewaldeten Anhöhe als schutzwürdiges Biotop. Sie soll insbesondere aufzeigen, dass der Waldstreifen einen schützenswerten Lebensraumtyp gemäss Anhang 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV) darstellt. Zugleich soll anhand von Bodenproben, Flugbildern etc. der Umfang der angeblich unrechtmässigen Rodungen bzw. des früheren Waldareals ermittelt werden. Wie bereits in E. 4.3 ausgeführt, ist vorliegend die Waldfestsetzung in Rechtskraft erwachsen, weshalb sich das Einholen des geforderten Gutachtens zur Ermittlung des früheren Waldareals erübrigt. Auch für die Feststellung der Biotopqualität des Waldstreifens ist keine Expertise erforderlich, weil die Qualifizierung als schützenswerter Lebensraum nicht im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen hat (vgl. Rausch/Marti/Griffel, N. 549 und 581; Karl Ludwig Fahrländer, Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 18 N. 23). In der kommunalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz der Gemeinde X vom 2. März 1983 wurde der hier relevante Waldstreifen zunächst unter Schutz gestellt. Ungefähr Mitte der 1990er Jahre liess die Gemeinde X ein Landschaftsentwicklungskonzept ausarbeiten. Teile dieses Konzepts – darunter auch derjenige betreffend den streitbetroffenen Waldstreifen – waren anlässlich der Nutzungsplanrevision in den kommunalen Landschaftsplan vom

26. März 1997 eingeflossen. Demgemäss ist der Landstreifen als reines Waldgebiet zu qualifizieren und nicht mehr als kommunales Landschaftsschutzobjekt. Aus diesem Grund wurde auch in der revidierten kommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung vom 28. Januar 1998 kein Bezug mehr zu diesem Waldstück genommen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren, der Waldstreifen sei infolge der Positionierung und Dimensionierung des geplanten Mehrfamilienhauses gefährdet, weil dies einen starken Schattenwurf bewirke. Der Schattenwurf hätte zur Folge, dass seltene Tier- und Pflanzenarten geschädigt würden, die auf eine gute Besonnung angewiesen seien. Im Normalfall sei denn auch zum Schutz des Waldes ein Abstand von 30 m vorgesehen. Wie in E. 4.3 ausgeführt, wurde der Waldabstand rechtskräftig festgesetzt und ist nicht mehr anfechtbar. Mit den Waldabstandslinien werden neben gesundheitspolizeilichen insbesondere auch landschaftsschützerische Interessen und forstpolizeiliche Motive verfolgt. So wird der Wald bzw. dessen Tier- und Pflanzenwelt durch den vorgesehenen Waldabstand auch vor übermässigem Schattenwurf der Bauten geschützt. Mit der Festlegung des Waldabstands sind daher auch diese Fragen abschliessend beurteilt.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden richten ihre Beschwerde explizit auch gegen die forstrechtliche Bewilligung des ALN vom 21. Juni 2004, mit welcher die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands unter Bedingungen und Auflagen verfügt wurde; in der Baubewilligung vom 7. Juli 2004 wird diese kantonale Verfügung zum integrierten Bestandteil erklärt. Die forstrechtliche Bewilligung sei materiell falsch, weil sie basierend auf den rechtswidrigen Waldgrenzenplan zu kleine Abstände von unterirdischen Bauteilen und oberirdischen Anlagen gutheisse. Damit wird einzig ins Feld geführt, die Waldabstandsunterschreitung sei rechtswidrig, weil sie auf einem ungültigen Waldgrenzenplan beruhe. Wie in E. 4.3 festgehalten, ist der Waldgrenzenplan ein rechtskräftiger kommunaler Ergänzungsplan, demzufolge ist diese Rüge von vornherein nicht zu hören. – In Bezug auf die Unterschreitung des Waldabstands ist darauf hinzuweisen, dass einzig für das Alternativprojekt die Unterschreitung des Waldabstands bewilligt wurde.

E. 6

Schliesslich führen die Beschwerdeführenden an, der geplante Bau verstosse infolge der unzulässigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. mangelnder Rücksichtnahme auf den geschützten Waldstreifen auch gegen § 238 Abs. 2 PBG. Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen diene diese Bestimmung nicht nur der Erhaltung von ästhetischen Werten, sondern sie verfolge auch "Naturschutzziele". Dies ergebe sich schon allein aufgrund der grammatikalischen Auslegung ("Objekte des Naturschutzes"). Der geplante wuchtige Bau würde den geschützten Waldstreifen auf einer Länge von 32 m und einer Höhe von 15 m vollständig verdecken und dessen "landschaftsästhetische" Wirkung stark herabmindern.

E. 6.1

Gemäss § 238 Abs. 1 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. Wie § 238 Abs. 1 PBG ist auch Absatz 2 derselben Bestimmung, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, nicht ein blosses

Verunstaltungsverbot (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b). Vielmehr verlangt § 238 Abs. 2 PBG positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen, sondern es ist im Einzelnen darzutun, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung keine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung dieser Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Kognitionsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist von Gesetzes wegen auf eine bloss Rechtskontrolle beschränkt (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG).

E. 6.2

Die kommunale Baubehörde hat weder in der ursprünglichen Baubewilligung noch in der Bewilligung betreffend das Alternativprojekt zur Einordnung der geplanten Baute explizit Stellung genommen. Die Vorinstanz beurteilte die Einordnung des Bauvorhabens in die landschaftliche Umgebung insgesamt als rechtsgenügend. In Bezug auf die Dimensionierung des Mehrfamilienhauses wies sie zunächst darauf hin, dass aufgrund der Bau- und Zonenordnung ein Stockwerk höher gebaut werden könnte als geplant. Nicht zuletzt deshalb und aufgrund des Terrainverlaufs überrage der Waldstreifen das Gebäude deutlich, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erkennen sei. Dass der Blick auf den Wald zumindest eingeschränkt werde, sei durch die Nutzungsordnung vorbestimmt und lasse sich deshalb nicht als gestalterischer Mangel entgegenhalten. Von einer durch die Parzellen der Rekurrenten und das Baugrundstück gebildeten landschaftlichen Einheit könne ohnehin keine Rede sein. Einerseits würden sich die jeweiligen Parzellen auf zwei verschiedenen Geländeebenen befinden und andererseits stelle der zwischen den Parzellen liegende Wald eine deutliche Zäsur dar.

E. 6.3

Die Bestimmung von § 238 PBG ist eindeutig als positive ästhetische Generalklausel zu qualifizieren (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. 1, 3. A., Zürich 1999, N. 652; Fritzsche/Bösch, S. 10-3). Entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht beschlägt die so genannte Ästhetikklausel die Gestaltung einer Baute oder Anlage bzw. deren Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und bezweckt keine "Naturschutzziele"; dies ergibt sich auch aus der Marginalie dieser Bestimmung sowie aus der systematischen Stellung. Gemäss Absatz 2 soll in gestalterischer Hinsicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht genommen werden. Mithin geht es also darum, Natur- und Heimatschutzobjekte vor negativen gestalterischen Einflüssen zu bewahren und nicht Naturschutzobjekte als solche zu schützen; hierzu sieht die Gesetzgebung andere Regelungsmöglichkeiten vor. Was die ästhetische Würdigung des Bauvorhabens seitens der Vorinstanz anbelangt, haben die Beschwerdeführenden in keiner Weise dargetan, inwieweit diese unhaltbar wäre. Ihr

pauschales Vorbringen, die Dimensionierung des Bauvorhabens mindere die ästhetische Wirkung des Waldstreifens, ist nicht geeignet, die vorinstanzliche Rechtsauffassung zu widerlegen. Insgesamt erweist sich die Würdigung der rechtsgenügenden Einordnung durch die Rekurskommission ohne weiteres als vertretbar. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Waldstreifen ohnehin nicht um ein Objekt des Naturschutzes handelt (vgl. E. 5.1) und ein grosses Volumen allein regelmässig keinen Grund für eine ungenügende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG bildet (vgl. RB 1990 Nr. 78; BEZ 2002 Nr. 18).

E. 7

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG); eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie die private Beschwerdegegnerschaft für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren erweist sich eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'800.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) als angemessen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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