

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00520 vom 14. März 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00520

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00520 du 14 mars 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00520 del 14 marzo 2007

Regeste

baurechtlichen Vorentscheid | Verweigerung einer Ausnahmegewilligung für die Überstellung einer Gewässerabstandslinie (Vorentscheid) Akzessorische Überprüfung einer Gewässerabstandslinie: Vorliegend sind die Voraussetzungen für die vorfrageweise Überprüfung der Gewässerabstandslinie offensichtlich nicht erfüllt (vgl. E. 2.2). Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung einer kommunalen Gewässerabstandslinie: Die Abstandslinien gemäss § 66 und 67 PBG schaffen ähnlich wie die Baulinien oder die Freihaltezonen Bauverbotsbereiche, ohne allerdings wie die Baulinien oder die Freihaltezonen in diesen Bereichen gewisse, dem Baulinien- bzw. Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen zuzulassen oder für andere Bauten gesonderte Bestimmungen aufzustellen, wie diese gemäss § 100 Abs. 3 PBG für Baulinien oder gemäss § 40 Abs. 1 PBG für Freihaltezonen gelten. Die Auffassung der Baurekurskommission, welche im Gewässerabstandsbereich auch Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG ablehnt, läuft deshalb darauf hinaus, dass im Gewässerabstandsbereich, soweit er im Bauzonengebiet durch Gewässerabstandslinien festgesetzt wird, grundsätzlich und ausnahmslos keinerlei Bauten und Anlagen zulässig sind. Ob diese rigorose Auffassung im Einzelfall zu sachgerechten Lösungen führt, kann bezweifelt werden, ist doch immerhin denkbar, dass beispielsweise zur Bewirtschaftung und zweckentsprechenden Nutzung des Gewässerabstandsbereichs einzelne Bauten und Anlagen erforderlich sein können (vgl. E. 2.3). Vorliegend kommt indessen, wie die Vorinstanzen im Ergebnis richtig erkannt haben, eine Ausnahmegewilligung von vornherein nicht in Frage. Das geplante Wohnhaus widerspricht offenkundig dem Zweck der von der Gemeinde festgesetzten Gewässerabstandslinie, mit einer ökologischen Ausgleichsfläche beidseits des O-Bächlis einen durchgehenden Streifen von Überbauungen fernzuhalten. Besondere Verhältnisse liegen offenkundig nicht vor. Die faktische Unüberbaubarkeit des Grundstücks stellt keine ungewollte bzw. nicht bedachte Folge dernerungsplanerischen Festlegung dar, die durch eine Ausnahmegewilligung zu korrigieren wäre (vgl. E. 2.3 am Ende). Abweisung

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 2

B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende , gegen Raumplanungs- und Baukommission Rüti, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin , betreffend baurechtlichen Vorentscheid, hat sich ergeben: I. Mit Eingaben vom 22. Februar und 15. März 2006 ersuchten A und B die Raumplanungs- und Baukommission Rüti um einen

Vorentscheid betreffend die Zulässigkeit der Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der L-/M-/N-Strasse mit einem Zweifamilienhaus und insbesondere um Beantwortung der Frage, ob eine Ausnahmegewilligung für die Überstellung der Gewässerabstandslinie in Aussicht gestellt werden könne. Mit Beschluss vom 10. April 2006 beantwortete die Raumplanungs- und Baukommission Rüti das Vorentscheidsgesuch dahingehend, dass die für den Neubau erforderliche Ausnahmegewilligung für die Überstellung der Gewässerabstandslinie nicht in Aussicht gestellt werden könne. II. Den gegen diesen Vorentscheid erhobenen Rekurs wies die Baurekurskommission III am 8. November 2006 ab. III. Mit Beschwerde vom 6. Dezember 2006 liessen A und B dem Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen sowie Gutheissung der im Rekursverfahren gestellten Anträge, eventuell Rückweisung an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung beantragen. Die Vorinstanz schloss am 20. Dezember 2006 auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin liess am 23. Februar 2007 Abweisung des Rechtsmittels unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 2.1

Die Vorinstanz hat den Rekurs der Beschwerdeführenden im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, die Gewässerabstandslinie stelle eine planerische Festlegung dar, die als solche einer Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht zugänglich sei. Gegen eine solche Festlegung könne der betroffene Grundeigentümer im Zeitpunkt der Festsetzung ein Rechtsmittel ergreifen oder in einem späteren Zeitpunkt eine Revision anstreben, falls sich seit der Festsetzung die rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse geändert hätten. Allerdings sei darauf hinzuweisen, dass die Richtlinien der Baudirektion für die Festlegung des Abstandes von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Gewässern vom 23. November 1993, auf die sich die Gesuchstellenden beriefen, nur den kantonalrechtlichen Mindestgewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (WasserwirtschaftsG) betreffen, und damit, wie in den Richtlinien ausdrücklich festgehalten werde, nicht die aus raumplanerischen Gründen festgesetzten kommunalen Gewässerabstandslinien. Die Beschwerdeführenden bringen gegen den Rekursentscheid zur Hauptsache vor, die Vorinstanz habe ihnen mit dem Verzicht auf einen Augenschein das rechtliche Gehör verweigert, sie gehe zu Unrecht von einer mit der Gewässerabstandslinie verfolgten Planungsabsicht der Gemeinde aus und sie halte in rechtswidriger Weise die Überstellung der Gewässerabstandslinie für nicht dispensfähig.

E. 2.2

Die Gewässerabstandslinie, welche das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführenden durchschneidet, ist von der Gemeindeversammlung Rüti am 21. Oktober 1985 festgesetzt worden (Ergänzungsplan Nr. 4 zur Bau- und Zonenordnung). Diese Festlegung stützt sich auf § 67 PBG, wonach die Bau- und Zonenordnung gegenüber im Zonenplan eingetragenen Gewässern Linien festlegen kann, die den kantonalrechtlichen Mindestabstand erhöhen und vom Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken abweichen. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Lage des Bachlaufs sei unveränderbar, eine

Überflutungsgefahr bestehe nicht und es treffe nicht zu, dass hinter der Festsetzung der Gewässerabstandslinie eine konkrete, die Baubeschränkung rechtfertigende Planungsabsicht stehe, zielen ihre Vorbringen auf eine Überprüfung der Rechtmässigkeit der Gewässerabstandslinie als solcher ab. Eine solche (akzessorische) Überprüfung von Nutzungsplänen, zu denen gemäss § 67 PBG auch die Gewässerabstandslinien gehören, wird nach der Rechtsprechung bei deren späteren Anwendung nur dann zugelassen, "wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen". Ferner muss die Gültigkeit eines Nutzungsplans "stets dann noch in Zweifel gezogen werden können, wenn die gesetzlichen Vorschriften über die Ortsplanung geändert werden oder wenn sich die tatsächliche Situation seit Erlass eines Zonenplans in einer Weise gewandelt hat, dass das öffentliche Interesse an den auferlegten Eigentumsbeschränkungen dahingefallen sein könnte" (BGE 111 Ia 129 E. 3d mit Hinweisen; RB 1987 Nr. 9; Alfred Kuttler, Fragen des Rechtsschutzes gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung, ZBl 1982, S. 331 ff.; Karl Spühler, Der Rechtsschutz von Privaten und Gemeinden im Raumplanungsrecht, ZBl 1989, S. 103). Das Bundesgericht hat diese Praxis im Entscheid BGE 116 Ia 207 bestätigt, gleichzeitig aber präzisiert, dass der Ausschluss der späteren Anfechtung nur für Normen gelte, die dazu dienen, Art, Natur und Umfang der im Zonenplan kartographisch dargestellten Nutzungen zu umschreiben. Hier bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Beschwerdeführenden oder ihre Rechtsvorgänger nicht bereits bei der Festsetzung der fraglichen Gewässerabstandslinie über die sich daraus ergebenden Folgen für ihr Grundstück hätten Rechenschaft geben können oder keine Möglichkeit zur Anfechtung dieser Festsetzung gehabt hätten. Sodann haben sich, soweit hier von Belang, weder die Vorschriften über die Ortsplanung geändert noch haben sich die tatsächlichen Verhältnisse seit der Festsetzung so verändert, dass das öffentliche Interesse an der Eigentumsbeschränkung dahingefallen ist. Wie die Beschwerdegegnerin in der Rekursantwort eingehend dargelegt hat, bemüht sich die Gemeinde mit einem Grünraumkonzept um die Vernetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und in diesem Zusammenhang auch um die Revitalisierung der Fliessgewässer, wozu nicht nur Ausdungen gehören, sondern auch die Schaffung oder Erhaltung genügend breiter Uferstreifen. Dabei kann sie sich auf Art. 18b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) berufen, wonach auch innerhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen und dergleichen zu sorgen ist. Dass dieses öffentliche Interesse an den durch die Gewässerabstandslinie verursachten Eigentumsbeschränkungen aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse weggefallen sein könnte, ist nicht ersichtlich. Vielmehr zeigen die Akten, dass es gelungen ist, entlang des O- und des Ps durchgehende Uferstreifen von Überbauung freizuhalten und damit die Voraussetzungen für das Entstehen ökologischer Ausgleichsflächen zu schaffen; zu dieser Ausgleichfläche gehört das Grundstück der Beschwerdeführenden zumindest insoweit, als es einen Teil des Ufergehölzes und den zur Erhaltung dieses Gehölzes samt seiner Funktion erforderlichen Freiraum umfasst. Sodann kann es, wie schon die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, nicht darauf ankommen, dass die Baudirektion in ihren Richtlinien für den kantonalrechtlichen Mindestgewässerabstand geringere Abstände vorsieht; diese haben in erster Linie wasserbauliche Zielsetzungen und behalten deshalb zutreffend die vorab raumplanerisch motivierten Gewässerabstände der Bau- und Zonenordnung ausdrücklich vor. Die Voraussetzungen für eine akzessorische

Überprüfung der Gewässerabstandslinie sind somit offenkundig nicht erfüllt.

E. 2.3

Die Vorinstanz hat die Erteilung einer Ausnahmegewilligung mit der Begründung abgelehnt, der Abstand, wie ihn hier die Gewässerabstandslinie festlege, sei, da er nicht auf einer Bauvorschrift im Sinn von § 220 PBG beruhe, einer auf diese Bestimmung gestützten Ausnahmegewilligung nicht zugänglich. Die Beschwerdeführenden halten diese Auffassung für rechtsverletzend, ja geradezu für willkürlich. Das Verwaltungsgericht hatte sich bisher nicht mit der Frage zu befassen, ob für die Unterschreitung von Abständen, wie sie die Bau- und Zonenordnung gemäss § 66 PBG längs der Waldgrenze und gemäss § 67 PBG gegenüber den im Zonenplan eingetragenen Gewässern festsetzen kann, gestützt auf § 220 PBG Ausnahmegewilligungen erteilt werden können. Die vom Gericht beurteilten Fälle betrafen einen Waldabstand, wo gestützt auf § 220 PBG die Unterschreitung des gemäss § 262 Abs. 1 PBG ausserhalb der Bauzone geltenden Waldabstands von 30 m für die Erweiterung eines bestehenden Pfadfinderheims als zulässig beurteilt wurde (nicht veröffentlichter Entscheid VB 88/0119 vom 17. November 1988), oder (jeweils verweigerte) Ausnahmegewilligungen vom Mindestabstand gemäss § 21 Abs. 2 WasserwirtschaftsG (VGr, 27. März 2002, BEZ 2002 Nr. 23; VB.2000.00341 vom 6. Dezember 2000, unpubliziert). Die Abstandslinien gemäss § 66 und 67 PBG schaffen ähnlich wie die Baulinien (§ 96 ff. PBG) oder die Freihaltezonen (§ 61 ff. sowie § 39 ff. PBG) Bauverbotsbereiche, ohne allerdings wie die Baulinien oder die Freihaltezonen in diesen Bereichen gewisse, dem Baulinien- bzw. Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen zuzulassen oder für andere Bauten gesonderte Bestimmungen aufzustellen, wie diese gemäss § 100 Abs. 3 PBG für Baulinien und gemäss § 40 Abs. 1 PBG für Freihaltezonen gelten. Die Auffassung der Baurekurskommission, welche im Gewässerabstandsbereich auch Ausnahmen gestützt auf § 220 PBG ablehnt, läuft deshalb darauf hinaus, dass im Gewässerabstandsbereich (und wohl entsprechend auch im Waldabstandsbereich), soweit er im Bauzonengebiet durch Gewässerabstandslinien (bzw. Waldabstandslinien) festgesetzt wird, grundsätzlich und ausnahmslos keinerlei Bauten und Anlagen zulässig sind. Ob diese rigide Auffassung im Einzelfall zu sachgerechten Lösungen führt, kann bezweifelt werden, ist doch immerhin denkbar, dass beispielsweise zur Bewirtschaftung und zweckentsprechenden Nutzung des Gewässer- oder Waldabstandsbereichs einzelne Bauten oder Anlagen erforderlich sein können. Es ist auch nicht einleuchtend, wenn ausserhalb der Bauzonen beispielsweise für eine zonengemässe (landwirtschaftliche) Baute oder eine gemäss Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) ausnahmsweise zulässige Baute vom dort allein geltenden Mindestabstand gemäss WasserwirtschaftsG (bzw. vom Waldabstand gemäss § 262 Abs. 1 PBG) dispensiert werden kann, innerhalb der Bauzonen vom regelmässig grösseren Abstand, wie ihn kommunale Gewässerabstandslinien (bzw. Waldabstandslinien) vorsehen können, Ausnahmen aber von vornherein ausgeschlossen sind. Hier kommt indessen, wie die Vorinstanzen im Ergebnis zutreffend erkannt haben, eine Ausnahmegewilligung von vornherein nicht in Frage. Das von den Beschwerdeführenden in unmittelbarer Nähe des Ufergehölzes geplante Wohnhaus widerspricht offenkundig dem Zweck der von der Gemeinde festgesetzten Gewässerabstandslinie, mit einer ökologischen Ausgleichsfläche beidseits des Os einen durchgehenden Streifen von Überbauungen freizuhalten. Besondere Verhältnisse liegen offenkundig nicht vor. Wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, stellt die faktische Unüberbaubarkeit des Grundstücks der Beschwerdeführenden keine ungewollte bzw. nicht bedachte Folge der

nutzungsplanerischen Festlegung dar, die durch eine Ausnahmegewilligung zu korrigieren wäre. Diese Erkenntnis ergibt sich bereits aufgrund der Akten, weshalb die Vorinstanz zulässigerweise auf einen Augenschein verzichtet hat und ein solcher auch vom Verwaltungsgericht nicht vorzunehmen ist.

E. 2.4

Die Beschwerde ist damit als offensichtlich unbegründet abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie sind überdies zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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