

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00103 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00103

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00103 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00103 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in einer Kernzone in Neerach: Einordnung. Vorsorgliche Emissionsbegrenzung. Wenn eine Kernzonenbestimmung vorsieht, dass Neubauten möglichst weit gehend die traditionelle Umgebungsgestaltung übernehmen sollen, wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass sie sich an den vorhandenen baulichen Strukturen orientieren sollen. Die Formulierung, wonach Zufahrten keine "übermässigen" Terraineinschnitte aufweisen dürfen, eröffnet der örtlichen Baubehörde einen weiten Auslegungs- und Beurteilungsspielraum (E. 2.4). Die Platzierung der notwendigen Parkplätze in eine Tiefgarage dient bereits der vorsorglichen Emissionsbegrenzung. Mit einer Verlegung der Tiefgarageneinfahrt werden die Emissionen nicht begrenzt, sondern lediglich verschoben (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2008.00103 Entscheid der 1. Kammer vom 16. Juli 2008 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Abteilungspräsident Jso Schumacher, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtssekretärin Tanja Pekeljevic. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen

E. 1.1

C,

E. 1.2

D, beide vertreten durch RA E,

E. 2

Der Beschwerdeführer bemängelt die geplante Umgebungsgestaltung auf dem Baugrundstück. Es weise weder einen Vorgarten noch einen Hof und somit kein einziges traditionelles Umgebungsgestaltungselement auf, wie es von Art. 15 Abs. 2 BZO verlangt werde. Die Auslegung dieser Bestimmung durch die Vorinstanzen sei offensichtlich fehlerhaft und damit rechtsverletzend. Zudem rügt der Beschwerdeführer, die auf dem Baugrundstück geplante Zufahrt in die Tiefgarage bewirke mit ihrer Länge von 20 m und einem Gefälle von 15 % einen übermässigen Terraineinschnitt im Sinne von Art. 15 Abs. 3 BZO. Mit der Erteilung der Baubewilligung habe der Gemeinderat Neerach das ihm zustehende Ermessen überschritten bzw. das kommunale Recht rechtsverletzend angewendet.

E. 2.1

Gemäss Art. 15 Abs. 2 BZO ist in den Kernzonen die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weit gehend zu übernehmen. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind nach Art. 15 Abs. 3 BZO unauffällig einzugliedern und Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte ausweisen. Bei den Kernzonenvorschriften der Gemeinde Neerach handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen haben sich bei der Überprüfung entsprechender Entscheide zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14, E. 1h). Auch bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kommt den kommunalen Baubehörden praxismässig ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Sie darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBI 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). Auf ihren Beurteilungsspielraum kann sich die kommunale Baubehörde jedoch nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18, E. 5a).

E. 2.2

Gemäss § 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- oder Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Zu diesem Zweck können die Gemeinden besondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Erscheinung der Gebäude, den Kubus, die Dachformen, die Farbgebung, die Materialien und dergleichen aufstellen und dabei von der kantonalrechtlichen Regelung über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Gebäudehöhe abweichen (§ 50 Abs. 2 und 3 PBG). Je nach Grad der Schutzwürdigkeit des Ortskerns können Kernzonenvorschriften infrage kommen, welche für Neu- und Umbauten die gleichen Masse, Kubaturen, Stellung und Erscheinung vorschreiben, wie sie die bestehenden Altbauten aufweisen (Robert Imholz, Die Denkmalschutz-Bestimmungen des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Dokumente und Informationen zur Schweizerischen Orts-, Regional- und Landesplanung Nr. 67/Juli 1982, S. 34, 42). Um den unterschiedlichen Verhältnissen gerecht werden zu können, lässt das kantonale Recht den Gemeinden bei der Ausgestaltung ihrer Kernzonenbestimmungen bewusst einen weiten Spielraum. Je nach Kernzonentyp kann die Erhaltung des Bestehenden, die Anpassung an das Ortsbild oder die Erweiterung des Ortskerns im Vordergrund stehen. Besonders bei der Frage, wie die bauliche Anpassung von Ersatz- oder Neubauten an das bestehende Ortsbild erfolgen soll, sind unterschiedliche Lösungen möglich (VGr, 4. Juli 2007, VB.2007.00038, E. 4.2, www.vgrzh.ch). Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neerach sieht für Neubauten vor, dass sich diese durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen haben, um damit die

Erscheinung des Ortsbilds zu wahren; die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird (Art. 7 BZO). Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang zu stehen (Art. 8 Abs. 1 BZO). Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen (Art. 11 BZO).

E. 2.3

Der Gemeinderat hielt in der Baubewilligung zur Umgebungsgestaltung lediglich fest, dass die nach Art. 32 BZO erforderlichen Spiel- und Ruheflächen fehlten und noch nachzuweisen seien. Zudem sei für das Abfuhrgut ein Containerplatz bereitzustellen. Vor Baubeginn sei dem Gemeinderat deshalb ein entsprechend ergänzter Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. In seiner Rekursvernehmlassung liess der Gemeinderat ausführen, in Art. 15 Abs. 2 BZO seien Vorgärten und Höfe in einer Klammer erwähnt und mit dem Zusatz "etc." versehen. Diese zwei Begriffe seien also nur zwei Beispiele, mit denen eine traditionelle Umgebungsgestaltung erreicht werden könne. Dies heisse aber nicht, dass in jedem Fall ein Hof und ein begrünter Vorgarten vorhanden sein müssten. Die traditionellen Vorgärten in den Dörfern des Zürcher Unterlands seien häufig gepflastert oder eingekiest, damit dort Wagen und Maschinen abgestellt werden könnten. Die vorliegende Vorgartengestaltung entspreche diesem Muster: Ein Teil sei eingekiest, ein Teil mit einem Hartbelag versehen. Das Bauvorhaben habe sogar zwei Höfe, einen westlich mit Parkplätzen und einen östlich mit der Wiese. In Bezug auf die Tiefgaragenrampe liess der Gemeinderat ausführen, bei der Anwendung von Art. 15 Abs. 3 BZO sei auch § 244 Abs. 2 PBG zu beachten. Bei den vorliegenden Verhältnissen sei die Platzierung der Abstellplätze zur Schonung der Nachbarschaft, darunter vor allem auch der rekurrentischen Liegenschaft, geboten gewesen. Die Bauherrschaft habe die Rampe mit einer Neigung von 15 % möglichst kurz gehalten, und ein übermässiger Terraineinschnitt liege nicht vor. Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid zum Schluss, die Auslegung von Art. 15 Abs. 2 BZO durch den Gemeinderat, wonach nicht verlangt werden könne, dass in jedem Fall ein Hof und ein begrünter Vorgarten vorhanden sein müsse, sei nicht zu beanstanden. Eine solche Gestaltung werde in der Gesetzesbestimmung nur beispielhaft aufgezählt. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass die Vorgartenbereiche entlang der L-Strasse unterschiedlich gestaltet seien. Neben gekiesten Flächen fänden sich begrünte Flächen, Vorgärten, gepflasterte Flächen, Rasenflächen etc. Mit der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für die grundsätzliche Umgebungsgestaltung habe die Vorinstanz innerhalb des ihr zustehenden Ermessens gehandelt. Gleiches gelte auch bezüglich der Tiefgaragenabfahrt. Mit der Neigung von 15 % habe die private Beschwerdegegnerschaft eine möglichst kurze Tiefgaragenrampe erreicht. Eine Tiefgarage sei aber unweigerlich mit einem Terraineinschnitt verbunden. Art. 15 Abs. 3 BZO verbiete denn auch nicht Terraineinschnitte in Verbindung mit Garagen an sich, sondern bloss übermässige. Als solche könne die projektierte Garageneinfahrt nicht qualifiziert werden. Ausserdem fänden sich auch bereits heute in unmittelbarer Umgebung des Baugrundstücks Tiefgaragen mit entsprechenden Abfahrten.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was die vorinstanzliche Auslegung der Kernzonenbestimmungen als rechtsverletzend erscheinen liesse. Die Aufzählung in Art. 15 Abs. 2 BZO dürften die Vorinstanzen ohne Rechtsverletzung als nur beispielhaft verstehen.

Wenn die Bestimmung vorsieht, dass Neubauten möglichst weit gehend die traditionelle Umgebungsgestaltung übernehmen sollen, wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass sie sich an den vorhandenen baulichen Strukturen orientieren sollen. Dies wird auch aus den übrigen Kernzonenbestimmungen deutlich (vgl. E. 2.2). Wie die Vorinstanz zu Recht feststellte, sind die Vorgartenbereiche entlang der L-Strasse unterschiedlich gestaltet, wobei gekieste Flächen, begrünte Flächen, Vorgärten, gepflasterte Flächen und Rasenflächen zu sehen sind. Das Bauvorhaben sieht im westlichen Teil des Grundstücks eine grosse Wiese mit zwei Bäumen vor. Entlang der L-Strasse ist ein gekiester Vorplatz geplant, wobei auch dort begrünte Flächen mit Sträuchern geplant sind. In der östlichen Ecke des Grundstücks ist eine grosse Fläche mit Hartbelag vorgesehen. Durch die vorgesehenen Mauern entsteht ein eigentlicher Hof und zwischen dem Hof und der Tiefgarageneinfahrt ist eine begrünte Fläche vorgesehen. Damit haben die Vorinstanzen zu Recht eine traditionelle Umgebungsgestaltung bejaht. Auch bezüglich der Beurteilung der Tiefgarageneinfahrt kann den Vorinstanzen keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Der Beschwerdeführer übersieht, dass die Formulierung, wonach Zufahrten keine "übermässigen" Terraineinschnitte aufweisen dürfen, der örtlichen Baubehörde einen weiten Auslegungs- und Beurteilungsspielraum eröffnet. In diesem Rahmen haben die Überlegungen, wie sie von der Baubehörde in der Rekursantwort vorgebracht und von der Vorinstanz in ihrem Entscheid übernommen wurden, ohne weiteres Platz. Die Einwände des Beschwerdeführers lassen die Beurteilung der Vorinstanzen nicht als unvertretbar erscheinen.

E. 3

Der Beschwerdeführer bringt zudem vor, die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt unmittelbar entlang der Grenze zu seinem eigenen Grundstück verletze das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG). Sie sei von der Ost- auf die Westseite zu verlegen, weil sich dort in unmittelbarer Nähe keinerlei Bauten und auch keine Gartensitzplätze befänden. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Bereits die Platzierung der notwendigen Parkplätze in eine Tiefgarage dient der vorsorglichen Emissionsbegrenzung. Der Beschwerdeführer übersieht zudem, dass mit einer Verlegung der dazugehörigen Einfahrt die Emissionen nicht begrenzt, sondern lediglich verschoben werden. Die Vorinstanz hat zu Recht festgehalten, dass die von kleineren Parkieranlagen ausgehenden Immissionen in aller Regel von untergeordneter Bedeutung und von den Nachbarn hinzunehmen sind. Wie die private Beschwerdegegnerschaft glaubhaft vorbringt, würde eine Tiefgarageneinfahrt auf der Westseite des Grundstücks zu einem tieferen Geländeeinschnitt führen und wäre damit in gestalterischer Hinsicht unbefriedigender. Eine Verschiebung der Zufahrt ist deshalb auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht gerechtfertigt (vgl. zum Ganzen auch VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00394, E. 4.2.2, www.vgrzh.ch).

E. 4

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Gemeinde ist eine solche nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zuzusprechen (vgl. VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382,

E. 4.2, www.vgrzh.ch). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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