

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00199 vom 28. Oktober 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2009.00199](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00199)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00199 du 28 octobre 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00199 del 28 ottobre 2010

## **Regeste**

Verkehrsbaulinien | Strassenbaulinien Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerde legitimiert, obwohl auf seinem Grundstück zuvor für ihn ungünstigere Baulinien als die vorliegend strittigen galten (E. 1.2). Abweisung des Begehrens um Durchführung eines Augenscheins (E. 3). Die Vorinstanz verletzte das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers, indem sie ihm die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin nicht zustellte (E. 4.1.2). Heilung der Gehörsverletzung, da der Beschwerdeführer keine Rückweisung beantragte und ihm diese nicht dienen würde. Daher ist das Verwaltungsgericht zur Beurteilung von Ermessensfragen ermächtigt (E. 4.1.4). Die Vorinstanz griff die wesentlichen Argumente des Beschwerdeführers auf und begründete den Entscheid genügend. Diesbezüglich wurde das rechtliche Gehör nicht verletzt (E. 4.2). Die von der Baurekurskommission vorgenommene Prüfung bewegt sich im Rahmen der von Gesetzes wegen grundsätzlich umfassenden Kognition und der in der Praxis geübten Zurückhaltung der Rekursbehörden bei der Prüfung kommunaler Planung (E. 5). Rechtsgrundlagen zum Zweck der Strassenbaulinien (E. 6.1). Die Berücksichtigung einer künftigen Verbreiterung der Strasse sowie die Sicherung eines Vorgartenstreifens und damit der gewählte Baulinienabstand erscheinen rechtmässig (E. 6.2.2, 6.3.2). Rechtsgrundlagen zur gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten durch die Strassenbaulinien (E. 7.1). Die Verschiebung der Baulinien hangaufwärts ist nicht zu beanstanden (E. 7.2-7.5). Das öffentliche Interesse überwiegt das Interesse des Beschwerdeführers an einer weitergehenden Bebauung seines Grundstücks (E. 8). Abweisung der Beschwerde

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins.

#### **E. 3.1**

Ein Augenschein dient der Feststellung des für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich dann, wenn dieser aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 45).

#### **E. 3.2**

Zur Begründung seines Begehrens macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, ein Augenschein sei zur korrekten Interpretation der Beilagen unumgänglich. Es ist indessen nicht ersichtlich, inwiefern der Sachverhalt im Bereich der fraglichen Baulinie unklar oder umstritten sein sollte. Die erforderlichen Pläne sind vorhanden; zudem hat der Beschwerdeführer zur Veranschaulichung eine hilfreiche Fotoserie eingereicht.

### **E. 3.3**

Ein Augenschein würde nach Ansicht des Beschwerdeführers sodann aufzeigen, dass ein Ausbau der D-Strasse Stützmauern und Zugänge mit hohen Erstellungskosten erforderlich machen würde. Dass ein Ausbau der D-Strasse seitliche Abschlussbauten notwendig machen würde, ist unbestritten und offensichtlich. Es besteht deshalb kein Anlass für einen Augenschein; dies um so mehr, als nur mit einer geringen Strassenverbreiterung zu rechnen ist (vgl. unten E. 6.2). Dem Begehren um Durchführung eines Augenscheins ist demnach nicht stattzugeben.

### **E. 4**

Nach Meinung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz sein rechtliches Gehör verletzt.

#### **E. 4.1**

Zum einen führt er aus, die Baurekurskommission habe den Rekursentscheid gefasst, ohne ihm Gelegenheit zu geben, sich zur Vernehmlassung der Stadt Winterthur zu äussern.

##### **E. 4.1.1**

Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Zu diesem Anspruch gehört auch ein Replikrecht. In sämtlichen gerichtlichen Verfahren muss jede dem Gericht eingereichte Stellungnahme den Beteiligten zur Kenntnis gebracht und diesen wiederum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden (BGE 133 I 100 E. 4.6).

##### **E. 4.1.2**

Die Vorinstanz scheint dem Beschwerdeführer die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 9. Januar 2009 nicht zugestellt zu haben. Sie hat nach Eingang der Stellungnahme offenbar nur darauf hingewiesen, dass die Sachverhaltsermittlung abgeschlossen sei. Damit wurde der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt.

##### **E. 4.1.3**

Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur; die Verletzung des Gehörsanspruchs führt daher grundsätzlich unabhängig von den Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Giovanni Biaggini, Kommentar Bundesverfassung, Zürich 2007, Art. 29 N. 17 ff.). Gemäss der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Von einer Rückweisung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs dann abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 133 I 201 E. 2.2). Für den Entscheid über Rückweisung oder Heilung im Einzelfall ist die konkrete Interessenlage zu berücksichtigen (vgl. RB 1995 Nr. 23).

##### **E. 4.1.4**

Angesichts seiner Anträge vor Verwaltungsgericht geht der Beschwerdeführer offenbar davon aus, dass die geltend gemachte Gehörsverletzung nicht durch eine Rückweisung an die Baurekurskommission zu korrigieren sei. Er verlangt vielmehr eine materielle Entscheidung der Streitsache durch das Verwaltungsgericht: Die angefochtenen Beschlüsse seien aufzuheben und die Vorinstanzen sollen angewiesen werden, die Verkehrsbaulinie auf 15 bis max. 16 m festzulegen (Ziff. 2 des Rechtsbegehrens). Da bei einer blossen Aufhebung der Baulinienfestsetzung weiterhin die ursprüngliche, für den Beschwerdeführer noch ungünstigere Baulinie in Kraft bleibt, liegt es auf der Hand, dass er kein Interesse an einer weiteren Verzögerung des Verfahrens hat. Von einer Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz ist demnach abzusehen. Demzufolge ist das Verwaltungsgericht im vorliegenden Beschwerdeverfahren ausnahmsweise auch zur Beurteilung von Ermessensfragen ermächtigt (vgl. VGr, 4. Juni 2009, VB.2008.00540, E. 2.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)); dabei ist die Kognition – mit Bezug auf die Überprüfung der erstinstanzlichen Anordnung – immerhin in gleicher Weise beschränkt wie diejenige der Baurekurskommission als Rekursbehörde (dazu unten E. 5).

#### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Vorinstanz habe sich mit seiner Argumentation im Rekursverfahren nicht genügend auseinandergesetzt.

##### **E. 4.2.1**

Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt den Parteien den Anspruch auf Prüfung der Anträge und Stellungnahmen durch die urteilenden Behörden sowie auf einen begründeten Entscheid (vgl. auch Art. 18 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005; § 10 Abs. 1, 28 Abs. 1 VRG; Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 7. A., Zürich etc. 2008, N. 835 ff.; Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 17, § 10 N. 37, § 28 N. 4). Art. 29 Abs. 2 BV verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, was aber nicht bedeutet, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss (BGE 126 I 97 E. 2b).

##### **E. 4.2.2**

Der angefochtene Entscheid hat die wesentlichen Punkte aufgegriffen und einen ausreichend begründeten Entscheid getroffen. Wie unten aufzuzeigen ist, erweist sich die gewählte Baulinienfestsetzung als rechtmässig – und zwar, obwohl die Baulinienführung bei den verschiedenen von der Beschwerdegegnerin genannten Strassen nicht in allen Details die gleiche ist wie bei der hier infrage stehenden Baulinienfestsetzung an der D-Strasse; demzufolge besteht keine Notwendigkeit, sich mit den diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers näher auseinanderzusetzen. In materieller Hinsicht ergibt sich aus den Erwägungen im vorliegenden Entscheid ferner auch, dass es eine Hanglage erlaubt, die Strassenbaulinien – anstatt symmetrisch – massvoll hangaufwärts verschoben festzulegen; es bedurfte auch diesbezüglich keiner detaillierteren Auseinandersetzung mit den Argumenten des Beschwerdeführers.

##### **E. 4.2.3**

Eine diesbezügliche Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit nicht festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die Vorbringen des Beschwerdeführers von der Rekursbehörde beachtet worden sind, auch wenn nicht sämtliche im Entscheid angesprochen worden sind.

## **E. 5**

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, die Baurekurskommission habe die ihr zustehende Kognition nicht wahrgenommen. Nach ständiger Rechtsprechung haben Rechtsmittelinstanzen in planerischen Fragen, bei welchen den Gemeindebehörden ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen eingeräumt werden muss, Zurückhaltung zu üben. Sie setzen in solchen Fällen ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde, und sie sollen nicht eine vertretbare Lösung durch eine andere bloss gleichermassen vertretbare ersetzen (VGr, 20. September 2006, VB.2006.00059, E. 4.2, mit Hinweisen, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Das Planungsermessen der Gemeinde ist durch die kantonalen Gerichte zu respektieren (BGr, 31. Oktober 2002, 1A.170/2002, E. 4 Abs. 1, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Im Gegensatz zum Verwaltungsgericht können aber die Rekursbehörden auch die Ermessensausübung durch die unteren Instanzen in vollem Umfang überprüfen (§ 20 Abs. 1 VRG); dies gilt auch für die Baurekurskommissionen, jedoch mit den durch die Gemeindeautonomie bedingten Einschränkungen. Kommunale Nutzungspläne überprüfen die Baurekurskommissionen auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit. Trotz dieser grundsätzlich umfassenden Kognition haben sich Rekursbehörden Zurückhaltung aufzuerlegen. Sie dürfen dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht. Im Übrigen heben sie die kommunale Planfestlegung nur dann auf, wenn deren Unzweckmässigkeit oder die Unangemessenheit offensichtlich ist (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 17 und 20 mit Hinweisen; VGr, 15. April 2010, VB.2009.00521, E. 2.4, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Die von der Baurekurskommission vorgenommene Prüfung bewegt sich im Rahmen dieser Vorgaben. Es ist insofern keine Rechtsverletzung ersichtlich.

## **E. 6**

in Vorgartentiefe, so erweist sich ein gewählter Baulinienabstand von 18 m als grundsätzlich gerechtfertigt. Daran ändert nichts, dass es in Winterthur auch Strassen gibt, bei welchen die Baulinien – wie der Beschwerdeführer geltend macht – einen geringeren Abstand aufweisen.

### **E. 6.1**

Verkehrsbaulinien im Sinn von § 96 Abs. 2 lit. a PBG dienen der Sicherung bestehender und geplanter Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen. Baulinien bewirken laut § 99 Abs. 1 PBG ein grundsätzliches Verbot von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Baulinien widersprechen. Als eigentumsbeschränkende Massnahmen sind Baulinien nur zulässig und mit Art. 36 BV vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im öffentlichen Interesse liegen, das im konkreten Fall die entgegenstehenden privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer überwiegt; mithin müssen sich Baulinien auch als verhältnismässig erweisen. Wie sich aus der dargelegten gesetzlichen Regelung ergibt, sind Strassenbaulinien vorab mit Blick auf die Bedürfnisse beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlage festzusetzen (vgl. ferner ausdrücklich § 98 PBG). Zudem können sie aber auch zur Freihaltung von Vorgärten dienen und damit namentlich Licht und wohnhygienische Verhältnisse sichern (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 240). In diesem Sinn halten die Baulinien nicht nur die bestehenden und geplanten Verkehrswege selbst, sondern auch die begleitenden Vorgärten frei.

## **E. 6.2**

Die Stadt Winterthur macht zunächst geltend, dass der Baulinienabstand von 18 m dazu diene, bei Bedarf einen massvollen Ausbau der Strasse mit einem Fussgängerschutz zu erstellen.

### **E. 6.2.1**

Bereits im Schreiben an den Beschwerdeführer vom 8. Februar 2008 hat die Stadt Winterthur darauf hingewiesen, für Strassen in Wohnquartieren müssten je nach Situation eine Strasse von 4,5–6,0 m Fahrbahn und eventuell 2 m Trottoir Platz haben. Zudem verwies sie auf den erforderlichen Abstand zwischen Strasse und Gebäude von 6,0 m.

### **E. 6.2.2**

Die D-Strasse ist im Bereich der Liegenschaft des Beschwerdeführers insgesamt rund 5 m breit. An andern Stellen ist sie teilweise etwas breiter. Für Fussgänger besteht ein leicht abgetrennter, aber gegenüber dem Strassenniveau kaum erhöhter Abschnitt. Zudem verläuft auf der Strasse gemäss dem kommunalen Richtplan eine Radroute. Bei diesen engen und sicherheitstechnisch nicht befriedigenden Verhältnissen erscheint eine – geringfügige – Verbreiterung der Strasse durchaus als wünschbar. Wenn auch kein dahingehendes Ausführungsprojekt vorliegt, erscheint die Aussage der Stadt, es gehe bei der Baulinienfestsetzung u.a. um einen massvollen Ausbau der Strasse mit einem Fussgängerschutz, als plausibel. Die Berücksichtigung einer künftigen geringfügigen Verbreiterung der Strasse lässt sich mit § 98 PBG vereinbaren. Gegenüber der heutigen Strassenbreite von ca. 5,0 bis 5,5 m erscheint es unter Berücksichtigung einer verbesserten Fussgängerzone gerechtfertigt, einen voraussichtlichen Endausbau der Strasse mit einer Breite von ca. 6 m anzunehmen.

## **E. 6.3**

Die Beschwerdegegnerin macht sodann geltend, Land für die begleitenden Vorgärten sichern zu wollen.

### **E. 6.3.1**

Wie bereits die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sollen Baulinien unter anderem dafür sorgen, dass entlang der Strassen Grünstreifen erhalten bleiben. Es kann auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden. Vorgärten sollen in der Regel eine Tiefe von fünf bis sechs Metern aufweisen (VGr, 19. März 2008, VB.2007.00370, E. 4.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); vgl. ferner Robert Flach, Baulinien im schweizerischen Recht, Winterthur 1979, Bd. I, S. 455 f.). Durch das öffentliche Interesse grundsätzlich ausgewiesen sind somit in der Regel beidseitige Vorgartentiefen von bis zu 6 m.

### **E. 6.3.2**

Berücksichtigt die strittige Baulinienfestsetzung demnach zu Recht eine geringe Verbreiterung der Strasse um 0,5 bis 1 m auf insgesamt 6 m und zudem je

## **E. 7.1**

Aus dem Gebot der Rechtsgleichheit ergibt sich, dass bei der Festsetzung von Baulinien grundsätzlich beide Strassenseiten gleichmässig zu belasten sind. Von diesem Grundsatz kann allerdings abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder schwerwiegenden finanziellen Gründen unumgänglich erscheint, wenn durch die gleichmässige Verlegung die einen Anstösser bedeutend härter getroffen werden oder wenn eine Interessenabwägung

zwischen den betroffenen und den gegenüberliegenden Anstössern oder öffentliche Interessen dies rechtfertigen (VGr, 15. April 2010, VB.2009.00521, E. 2.3; 20. September 2006, VB.2006.00059, E. 4.3; 15. September 2005, VB.2005.00029, E. 3.2, je unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); Flach, S. 508 f. und 519).

### **E. 7.2**

Die neu festgelegten Baulinien schneiden das Grundstück des Beschwerdeführers im Umfang von rund 8 m und das gegenüberliegende Grundstück im Umfang von lediglich rund 5 m. Mit anderen Worten: Im hier interessierenden Strassenabschnitt ist der Baulinienbereich um 1,5 m hangaufwärts verschoben. Wie der Beschwerdeführer zu Recht ausführt, genügt die Absicht, die Baulinien zu vereinheitlichen, nicht, um hier unter asymmetrischer Baulinienführung 8 m tief in sein Grundstück einzugreifen. Es bedarf dazu überzeugender Gründe. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, sprechen vorliegend in der Tat gewichtige Gründe gegen eine symmetrische Verlegung der Baulinien.

### **E. 7.3**

Zunächst ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Stadt Winterthur die Festlegung der Baulinie im Abstand von 8 m zu Unrecht mit allfälligen Werkleitungsbauten begründet. Zutreffend führt der Beschwerdeführer dazu aus, dass hierfür eine Tiefe von 6 m genügen würde.

### **E. 7.4**

Relevant ist hingegen, dass die Gebäude gegenüber dem Grundstück des Beschwerdeführers einen Strassenabstand von lediglich rund 5 m aufweisen. Eine Neufestsetzung von Baulinien durch bestehende Gebäude ist wenn möglich zu vermeiden (vgl. dazu etwa Flach, S. 485 ff.).

#### **E. 7.5.1**

Hinzu kommt Folgendes: Die Beschwerdegegnerin verweist zur Begründung der Linienführung auf die topografischen Verhältnisse. Bei Hanglagen werde der Baulinienabstand bei sich hangaufwärts befindenden Grundstücken grösser bemessen, damit aus städtebaulichen Überlegungen die Gebäude einen grösseren Abstand zur Strasse einhalten müssen und dadurch nicht zu hoch und prägend in Erscheinung treten würden. Der so entstehende Freiraum für Gärten sei an Hanglagen besonders erwünscht.

#### **E. 7.5.2**

Dieses Argument ist nachvollziehbar: Bei gleicher Geschossfläche liegen die talseitig von einer Strasse erstellten Gebäude naturgemäss tiefer als die bergseitigen Gebäude. Bei symmetrischer Festlegung der Baulinien bedeuten die bergseitig bis an die Baulinien erstellten Gebäude deshalb eine grössere Beeinträchtigung des Lichteinfalls als die talseitig mit dem selben Abstand zur Strasse liegenden Gebäude. Eine angemessene Verschiebung des Baulinienbereichs hangaufwärts mildert eine solche in Wohnquartieren städtebaulich nicht erwünschte Platzierung hochragender Gebäude im Strassenbereich. An Hanglagen muss die leicht asymmetrische Baulinienfestsetzung deshalb grundsätzlich zulässig sein (vgl. auch Flach, S. 461). Die Stadt Winterthur hat im Übrigen glaubhaft dargelegt, dass "exzentrische Baulinien", also eine asymmetrische Festlegung der Baulinien, auch an anderen städtischen Hanglagen bestehen. Der Beschwerdeführer stellt die Asymmetrie an den genannten Strassen mit seinen diesbezüglichen Vorbringen nur in einem Punkt in Abrede. Die ungleichmässige Festsetzung von Baulinien an Hanglagen bestätigt zudem die

Plansituation beim F-Weg, welcher sich weiter oben parallel zur D-Strasse befindet: Die Baulinien schneiden die oberhalb des Weges liegenden Grundstücke ebenfalls deutlich stärker an als die talwärts gelegenen. Sodann fällt ins Gewicht, dass gerade das Gelände östlich der D-Strasse besonders stark ansteigt, wie der Beschwerdeführer selber ausführt. Bei der gegebenen ausgeprägten Hanglage des Grundstücks des Beschwerdeführers liegt die Verschiebung der Baulinie um 1,5 m und damit eine Vorgartentiefe von 7,5 m anstatt der üblichen Maximalbreite von 6 m grundsätzlich im schützenswerten öffentlichen Interesse. Unter Berücksichtigung einer bergseitigen Strassenverbreiterung um 0,5 m entspricht die angefochtene Baulinienführung mit einem Strassenabstand von ca. 8 m einem ausgewiesenen Bedürfnis.

### **E. 7.5.3**

Vor diesem Hintergrund nützen dem Beschwerdeführer die verschiedenen Hinweise auf weniger breite Vorgartenstreifen an anderen Strassen Winterthurs nicht massgeblich. Entscheidend für die grundsätzliche Zulässigkeit, die östlichen Vorgärten am fraglichen Teilstück der D-Strasse auf eine Tiefe von mehr als 6 m zu schützen, ist vielmehr die hier anzutreffende Topographie.

### **E. 8**

Zu prüfen bleibt somit unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit, ob das Interesse des Beschwerdeführers, über sein Grundstück bis zu 6 m zur Strasse zu verfügen, das öffentliche Interesse, die Strasse in der Breite von 18 m zu sichern und damit auf die Tiefe von ca. 8 m ins Eigentum des Beschwerdeführers einzugreifen, aufzuwiegen vermag.

#### **E. 8.1**

Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, dass ein in die Länge gezogenes Haus an der Nordgrenze optimal für die Besonnung von Haus und Garten wäre. Dabei wird allerdings übergangen, dass das Gelände gegen Westen abfällt, dass also Gartenraum mit Aussicht vorab gegen Westen anstatt gegen Süden, in welche Richtung das Gelände ebenfalls ansteigt, attraktiv ist. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass die Baulinienfestsetzung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers die Möglichkeiten im Fall einer Neubauplanung stark tangieren würde. Bezüglich der vom Beschwerdeführer erwähnten Neubaugaragen bzw. Garagenzufahrten ist zu erwähnen, dass Untertagarbeiten den Bestand des Vorgartens nicht beeinträchtigen würden. Es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer hierfür auch im Baulinienbereich eine weitreichende Bewilligung mit allfälliger Rückbauverpflichtung erhalten würde; die Gefahr, dass ein Rückbau aktuell würde, erscheint vorliegend als minimal. Verhindert die Baulinie hier somit bloss eine optimale Nutzung, nicht aber eine zweckmässige Bebauung des Grundstücks, so kann das Interesse des Beschwerdeführers an einer Festlegung der Baulinie auf eine Tiefe von weniger als 8 m nicht als gross gewertet werden. Im Übrigen richten sich die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Bebaubarkeit seines Grundstücks im Wesentlichen wiederum gegen die asymmetrische Baulinienfestsetzung an Hanglagen; es ist eingehend dargelegt worden, dass ein solches mit Mass gewähltes Vorgehen grundsätzlich zulässig ist.

#### **E. 8.2**

Wenn auch das öffentliche Interesse an einer Festlegung der Baulinie auf eine Tiefe von rund 8 m ebenfalls nicht als gross bezeichnet werden kann, so wird es durch das relativ geringe Interesse des Beschwerdeführers an einer weitergehenden Bebauung seines Grundstücks dennoch nicht aufgewogen. Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist demzufolge

gewahrt. Nicht ersichtlich ist im Übrigen, dass den Vorinstanzen – wie der Beschwerdeführer geltend macht – eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben vorzuwerfen wäre.

#### **E. 9**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Baulinienfestsetzung noch innerhalb des planerischen Ermessens der Gemeinde bewegt. Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin erweist sich damit als rechtmässig und ebenso der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission, welcher die strittige Anordnung geschützt hat. Bei diesem Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 10**

Die Kosten sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an den unterliegenden Beschwerdeführer fällt ausser Betracht (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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