

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00042 vom 8. September 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00042

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00042 du 8 septembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00042 del 8 settembre 2010

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für eine Überbauung mit 118 Wohnungen. Privater Gestaltungsplan. Bei der Erteilung der Baubewilligung an die Grundeigentümerin anstatt an die im Baugesuch genannte Bauherrin handelt es sich offensichtlich um ein blosses Kanzleiversehen (E. 2). Eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ob von diesem Grundsatz aufgrund besonderer Umstände im vorliegenden Fall abgewichen werden muss, ist nachfolgend bei der Beurteilung der gegen das Projekt erhobenen Rügen zu prüfen (E. 3.2): Waldabstand (E. 4): Im öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan waren die vom Regierungsrat festgesetzte Waldgrenze zur Orientierung, sowie die aufzuhebende und die neue Waldabstandslinie ersichtlich. Selbst wenn die Pläne zu den Waldabstandslinien zu Missverständnissen Anlass gegeben hätten, wären diese spätestens an der Gemeindeversammlung zu rügen gewesen. Nachdem die Zustimmung der Stimmbürger zum Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen ist, kann auf diesen im Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligung nicht mehr zurückgekommen werden. Weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse haben sich in einer Weise geändert, die eine akzessorische Überprüfung der Waldabstandslinie rechtfertigen würde (E. 4.3). Groberschliessung (E. 5). Feinerschliessung (E. 6): Die Feinerschliessung ist schon im Gestaltungsplan vorgesehen und kann daher im Rechtsmittelverfahren nicht mehr aufgegriffen werden. Die normierten Anforderungen an Zufahrten bezüglich Ausbaugrad und Verkehrssicherheit dürfen im Rahmen eines Gestaltungsplans erleichtert werden, solange die konkrete Projektgestaltung die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gewährleistet (E. 6.3). Besucherparkplätze (E. 9): Inwiefern die an der einen Strasse wohnenden Beschwerdeführenden durch die geplante Anordnung der Besucherparkplätze an einer anderen Strasse berührt werden, ist nicht ersichtlich. Einwände dagegen hätten schon gegen den Gestaltungsplanvorgebracht werden müssen (E. 9.3). Die Vorinstanz hat den Rekurs der Bauherrin in Bezug auf den Standort des Heizungskamins teilweise gutgeheissen und die Akten zur Neuurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Es fehlt somit diesbezüglich an einem Anfechtungsobjekt (E. 10.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C ,

E. 1.1

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer von Grundstücken an der Q-Strasse 23 bzw. 22, die jenseits des R-Wegs östlich an die Parzelle Kat.-Nr. 26 anstossen. Aufgrund dieser

örtlichen Verhältnisse und der erhobenen Rügen ist ihre Befugnis zu Rekurs und Beschwerde gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) grundsätzlich ausgewiesen. Der legitimierte Nachbar kann nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht nur die Verletzung von Normen mit nachbarschützender Funktion geltend machen. Vielmehr kann er sich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Beschwerdeantrags führen oder hierzu grundsätzlich geeignet erscheinen (RB 1987 Nr. 3; VGr, 20. August 2008, VB.2008.00210, www.vgrzh.ch). Mangels eines Rechtsschutzinteresses fehlt dem Nachbarn die Rechtsmittelbefugnis jedoch dann, wenn der geltend gemachte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Dies ist bei der nachfolgenden Behandlung der verschiedenen Rügen vorab zu prüfen.

E. 1.2

Im Übrigen ist die Beschwerde fristgerecht und formgültig erhoben worden, weshalb darauf einzutreten ist. Ein gerichtlicher Lokaltermin erübrigt sich, denn der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend klar aus den Baugesuchsakten und dem fotografisch dokumentierten Augenscheinprotokoll der Baurekurskommission II hervor (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). 2.

E. 2

D, 3. E,

E. 2.1

Die zürcherische Baugesetzgebung definiert den Begriff des (Bau-)Gesuchstellers nicht näher. Dies ist deswegen nicht erforderlich, weil es sich bei der Baubewilligung nicht um einen personen-, sondern um einen sachbezogenen Verwaltungsakt handelt. Nach § 320 PBG ist die Bewilligung zu erteilen, wenn das Vorhaben den massgebenden Gesetzesbestimmungen entspricht. Der Begriff des Gesuchstellers oder jener des – meist gleichbedeutend verwendeten – Bauherrn kann daher sehr weit gefasst werden (BEZ 1983 Nr. 18; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 20-20, auch zum Folgenden). Letztlich geht es darum, dass der Baubehörde ein Ansprechpartner gegenübersteht, der die Kosten des Verfahrens trägt und – im Fall einer widerrechtlichen Bauausführung – als Störer ins Recht gefasst werden kann. Die Ordnungsvorschrift von § 310 Abs. 3 PBG, wonach der Gesuchsteller seine Berechtigung dartun muss, wenn er nicht zugleich Grundeigentümer ist, soll der Behörde unnötigen Aufwand ersparen (RB 1983 Nr. 106 = BEZ 1983 Nr. 18). Entsprechend der sachbezogenen Natur der Baubewilligung kann sie mit dem Grundstück in einem beliebigen Verfahrensstadium rechtsgeschäftlich auf einen Dritten übertragen werden (RB 2006 Nr. 74 [Leitsatz] = BEZ 2007 Nr. 7). Beim Rechtsnachfolger entsteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Lehre originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit; selbst wenn der Rechtsnachfolger im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, ist ihm als neuer Eigentümer ein rechtswidriger Zustand grundsätzlich zuzurechnen (BGr, 4. März 2005, 1P.519/2004, E. 4, www.bger.ch; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 N. 74; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 83).

E. 2.2

Die Baurekurskommission II erwog, dass das Baugesuchsformular die Firma P, die seit dem 8. Juni 2009 H AG heisse, als Grundeigentümerin nenne; diese werde von der J AG vertreten. Als Bauherrin bezeichne das Baugesuch die M AG. Anscheinend habe der Gemeinderat im Lauf des Bewilligungsverfahrens die Bauherrschaft mit der Grundeigentümerin verwechselt und bei Letzterer sei deren Marke statt der im Handelsregister eingetragene Name verwendet worden. Dies sei als Kanzleiversehen zu betrachten. Offenbar habe die M AG das Baugesuch eingereicht. Dabei habe sie aber treuhänderisch, möglicherweise gestützt auf einen Generalunternehmervertrag, für die Grundeigentümerin gehandelt, die in der Baubewilligung damit zu Unrecht und mit der damals falschen Bezeichnung als Bauherrin aufgeführt worden sei. Auf die materielle Würdigung des Baugesuchs habe sich dieser Irrtum nicht ausgewirkt. Inwiefern die falsche Bezeichnung die Rekurrierenden in ihren schutzwürdigen Rechten verletze, sei nicht zu sehen. In der Beschwerdeschrift listen die Beschwerdeführenden die unrichtigen Parteibezeichnungen im Verlauf des Bewilligungs- und des Rekursverfahrens nochmals im Einzelnen auf und schliessen daraus, zusammenfassend sei eine Baubewilligung auf eine nicht existente Person ausgestellt worden, ferner habe eine nicht existente Partei am Rekursverfahren und eine nicht berechtigte Partei, die Firma P, am Rekursverfahren teilgenommen, obschon sie dazu nicht berechtigt gewesen sei. Aufgrund dieses schweren Verfahrensmangels sei der Rekursentscheid aufzuheben.

E. 2.3

Die weitschweifigen Einwendungen der Beschwerdeführenden vermögen die Würdigung durch die Rekurskommission nicht zu erschüttern. Bei der Erteilung der Baubewilligung an die H AG anstatt an die im Baugesuch genannte M AG handelt es sich um ein blosses Kanzleiversehen. Dasselbe gilt für die Bezeichnung der Bauherrschaft in der Baubewilligung mit "H AG", obwohl sie damals noch Firma P hiess. Aufgrund der Akten sind diese Irrtümer offensichtlich. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden lässt sich nicht sagen, dass eine nicht vorhandene oder eine unberechtigte Person am Bewilligungs- oder Rekursverfahren teilgenommen habe. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, machen die anfechtenden Nachbarn nicht geltend, dass die falschen Parteibezeichnungen sie in der Verfolgung ihrer Rechtsschutzinteressen beeinträchtigt hätten. Ebenso wenig enthält die Beschwerdeschrift entsprechende Rügen. 3. 3.1 Der private Gestaltungsplan O strebt laut Weisung des Gemeinderats zur Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 eine ortsbaulich und architektonisch einwandfreie Überbauung an. Das Bauvolumen soll mit zwei unterschiedlich hohen, von Osten nach Westen verlaufenden Gebäudezeilen auf der Geländekuppe konzentriert werden. Gemäss Art. 1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan (GPV) setzt sich der Plan aus den in Art. 1–45 aufgeführten Vorschriften sowie aus namentlich aufgeführten Plänen zusammen (Abs. 2). Die Pläne sind massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, die Aufteilung des Areals in Bau- und sonstige Nutzungsbereiche, die kubische Abwicklung der Bauten und die weiteren auf ihnen ausdrücklich vermerkten Anordnungen (Abs. 3). Gemäss Art. 2 GPV tritt der Gestaltungsplan an die Stelle der allgemeinen Bau- und Zonenordnung (Abs. 1). Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, treten die Bestimmungen der allgemeinen Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der zugehörigen Waldabstandslinien wieder in Kraft (Abs. 2). 3.2 Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nach der bundesgerichtlichen

Rechtsprechung sind Nutzungspläne und damit in engem Sachzusammenhang stehende planerische Festlegungen im Anschluss an ihren Erlass anzufechten und ist eine akzessorische Überprüfung, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, grundsätzlich ausgeschlossen. Eine akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen 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 lässt die Rechtsprechung eine Überprüfung zu, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte. Diese Präzisierung entspricht der Überprüfungsbefugnis von Nutzungsplänen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG (BGE 116 Ia 207, 127 I 103 E. 6b; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 19 N. 27; VGr, 13. Januar 2010, VB.2009.00319, E. 5.2, 25. April 2007, VB.2007.00067, E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen, beide unter www.vgrzh.ch). Das Gesagte gilt nicht nur für Rahmennutzungspläne wie die Bau- und Zonenordnung, sondern auch für Sondernutzungspläne wie den Gestaltungsplan (VGr, 13. Januar 2010, VB.2009.00319, www.vgrzh.ch; VGr, 23. Januar 2003, BEZ 2003 Nr. 3). Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann der Gestaltungsplan in der Regel nicht mehr infrage gestellt werden (BGE 131 II 103 E. 2.4.1 mit Hinweisen). Ob von diesem Grundsatz aufgrund besonderer Umstände im vorliegenden Fall abgewichen werden muss, ist nachfolgend bei der Beurteilung der gegen das Projekt erhobenen Rügen zu prüfen.

E. 4

F, alle vertreten durch RA G Beschwerdeführende, gegen 1. H AG, vertreten durch RA I, 2. Gemeinderat Zumikon, vertreten durch RA K, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und Gemeinderat Küsnacht, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Zumikon erteilte der H AG, vertreten durch M AG, vertreten durch N AG, am 20. Oktober 2008 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung der Wohnüberbauung O auf dem Grundstück Kat.-Nr. 26, R-Weg 25–24. Das Bauvorhaben umfasst eine obere Wohnzeile, die aus sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 70 Wohnungen besteht, und eine untere Wohnzeile mit total 48 Wohnungen. Als Grundeigentümerin nennt der baurechtliche Entscheid die Firma P. Zuvor hatte die Baudirektion am 19. September 2008 das Projekt unter den Aspekten der Lage an einer Staatsstrasse, der Einhaltung der Lärm-Belastungsgrenzwerte sowie von Bauten im Waldabstandsbereich geprüft und die Bewilligung insoweit erteilt. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon vom 1. Juli 1997 (BZO) liegt die Parzelle Kat.-Nr. 26 in der Zone W2/35. Am 6. April 2004 hatte die Gemeindeversammlung Zumikon dem privaten Gestaltungsplan O zugestimmt. Dieser erwuchs unangefochten in Rechtskraft und wurde von der Baudirektion am 30. November 2004 genehmigt. II. Gegen die Baubewilligung sowie die Verfügung der Baudirektion erhoben C, D, E und F am 5. Dezember 2008 Rekurs bei der Baurekurskommission II und beantragten zur Hauptsache, die angefochtenen Anordnungen seien aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Nachdem die Rekurskommission die Gemeinde Küsnacht als Mitbeteiligte in das Verfahren beigelegt und am 9. Juli 2009 einen Augenschein durchgeführt hatte, wies sie die Rekurse am 8. Dezember 2009 ab, soweit sie darauf eintrat (BRKE II Nr. 0286/2009–0287/2009). Sodann focht die H AG verschiedene Nebenbestimmungen bei

der Baurekurskommission II an. Diese hiess den Rekurs ebenfalls am 8. Dezember 2009 teilweise gut und korrigierte einzelne Auflagen; die Beanstandung von weiteren solchen blieb erfolglos. Dieser Entscheid (BRKE II Nr. 0285/2009) erwuchs in Rechtskraft. III. Mit Beschwerde vom 1. Februar 2010 liessen die unterlegenen Rekurrenten dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid vom 8. Dezember 2009 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Zumikon und die Verfügung der Baudirektion aufzuheben. Sodann verlangten sie eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. Die Vernehmlassungen der Baurekurskommission II vom 23. Februar 2010 und der Baudirektion vom 3. März 2010 lauten auf Abweisung der Beschwerde. Die Bauherrschaft und der Gemeinderat Zumikon liessen mit Eingaben vom 4. bzw. 8. März 2010 – je unter Zuspreehung einer Parteientschädigung – beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Replik vom 26. April 2010 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest, desgleichen mit Duplik vom 19. bzw. 28. Mai 2010 die Beschwerdegegnerschaft. Auf die Erwägungen der Rekurskommission und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. IV. Auf dem gleichen Grundstück Kat.-Nr. 26 bewilligte der Gemeinderat den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich am 30. September 2008 die Erstellung einer Transformatorenstation. Auch diesen Beschluss fochten C, D, E und F bei der Baurekurskommission II an. Diese trat mit Beschluss vom 8. Dezember 2009 auf das Rechtsmittel nicht ein. Eine hiergegen erhobene Beschwerde bildet Gegenstand des Parallelverfahrens VB.2010.00043. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 4.1

Unter dem Randtitel "Waldabstand" bestimmt Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz; WaG): Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Die entsprechenden Vorschriften der Kantone bedürfen nach Art. 52 WaG der (konstitutiven) Genehmigung des Bundes, der gewöhnlich einen Mindestabstand von 15 m verlangt, im Gebirge und in den Bauzonen aber auch 10 m toleriert (Heribert Rausch/Arnold Marti/Alain Griffel, Umweltrecht, Zürich etc. 2004, Rz. 467). § 66 PBG verpflichtet die Gemeinden, in ihren Zonenplänen im Bauzonengebiet Waldabstandslinien zu statuieren (Abs. 1). Die Linien sind 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 (Abs. 2). Laut § 262 Abs. 1 PBG dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten. Nach vorgängiger Untersuchung durch das Kreisforstamt und den Nachführungsgeometer setzte der Regierungsrat am 7. Januar 1998 den Waldgrenzenplan Nr. 19 für den Bereich O fest. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Bestandteil des privaten Gestaltungsplans O bildet der Plan Nr. 02 ("Waldabstandslinien 1:500"). Darin ist der Verlauf der rechtlich massgebenden Waldgrenze eingezeichnet und die aufzuhebende bisherige Waldabstandslinie sowie die beiden neuen Waldabstandslinien A und B bestimmt. Deren Verlauf liegt auch dem streitbetroffenen Baugesuch zugrunde.

E. 4.2

Die Baurekurskommission II wies den Einwand zurück, wonach das Bauvorhaben den gesetzlichen Waldabstand unterschreite. Nach der rechtskräftigen Festsetzung der Waldgrenze hätten sich Gemeinde und Bauherrschaft darauf abstützen dürfen. Der frühere Ergänzungsplan Waldabstandslinien aus dem Jahr 1997 sei dadurch überholt. Im Nachdruck von 2003 sei offenbar auch die neu bestockte Fläche als Wald(-saum) eingezeichnet, dies im Gegensatz zum festgestellten Wald in hellerem Grün. Kraft Art. 13 WaG werde die genannte Fläche nicht mehr zu Wald; vielmehr werde dieser durch die im Zonenplan festgelegte Grenze definiert. Seit der Waldfestsetzung habe sich die Rechtslage nicht geändert. Was die tatsächlichen Verhältnisse anbelange, so liege die Waldgrenze von 1997 heute möglicherweise "im Wald". Dies habe der Gesetzgeber mit Art. 13 WaG jedoch in Kauf genommen. Auch im Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplans habe die Waldgrenze nicht neu festgestellt werden müssen. Weder der Umstand, dass der Gestaltungsplan eine Gebäudehöhe von 18 m und fünf Geschosse zulasse, noch die massive Unterschreitung der zuvor auf 30 m festgesetzten Waldabstandslinie führe zu einer Neubeurteilung der Waldgrenze. Vielmehr hätten diese Einwände gegen den Gestaltungsplan vorgetragen werden müssen. Ebenso wenig könne die Waldfeststellung heute noch infrage gestellt werden. Die Beschwerdeführenden rügen, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich des Waldabstands auf einer unrichtigen Grundlage beruhe und deswegen noch im Baubewilligungsverfahren auf seine Rechtmässigkeit überprüft werden müsse. Die Baudirektion habe der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands von 30 m stillschweigend zugestimmt; eine Ausnahmegenehmigung des Regierungsrats hierfür fehle. Dies führe zur Nichtigkeit der Genehmigung und somit des Gestaltungsplans, womit der Baubewilligung die Grundlage entzogen sei. Im "Ergänzungsplan Waldabstandslinien" vom 1. Juli 1997 seien der Wald dunkelgrün und die Waldabstandslinien hellgrün markiert sowie die Distanz in Metern eingetragen. Der Gemeinderat habe nie darauf hingewiesen, dass beim Bereich O der Wald kleiner sei als planlich ausgewiesen und dass der Waldabstand aus dem Waldesinnern gemessen werden müsse. Die Beschwerdeführenden hätten sich auf diesen Ergänzungsplan verlassen dürfen. Sie hätten darauf vertraut, dass die vom Gemeinderat am 19. Januar 1998 beantragte, vom Regierungsrat genehmigte und als Ergänzungsplan der Bau- und Zonenordnung verankerte Waldabstandslinie korrekt sei. Dies treffe indessen nicht zu. Das enttäuschte Vertrauen berechtige sie daher zur akzessorischen Anfechtung des Gestaltungsplans. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 habe der Stimmbürger nicht erkennen können, dass der Gestaltungsplan den gesetzlichen Waldabstand missachte. Gegenüber dem seit 1998 verbindlichen "Ergänzungsplan Waldabstandslinien" weise der Gestaltungsplan markant verkleinerte Waldabstandslinien auf. Während die Bauherrschaft in ihrer Beschwerdeantwort auf die Erwägungen der Vorinstanz verweist, hält der Gemeinderat den Vorbringen der Beschwerdeführenden entgegen, dass die rechtskräftige Waldfestsetzung vom 7. Januar 1998 nie revidiert worden sei. Die Baubewilligung beruhe nicht auf den früheren Waldabstandslinien vom 19. Januar 1998, sondern auf den mit dem Gestaltungsplan neu gezogenen Linien. Diese seien im Plan Nr. 02 1:500 samt den revidierten Waldabständen für jedermann erkenntlich dargestellt. Die Waldabstandslinien seien im Rahmen des Gestaltungsplans ordnungsgemäss geändert worden; insbesondere habe hierfür vorgängig keine weitere Waldfeststellung getroffen werden müssen.

E. 4.3

Mit Beschluss vom 7. Januar 1998 traf der Regierungsrat gestützt auf Art. 10 Abs. 2 WaG im Bereich O die Abgrenzung zwischen Wald und Bauzonen. Dieser Beschluss erwuchs

unangefochten in Rechtskraft und gilt bis heute. Laut Art. 13 WaG sind gestützt auf diese Anordnung im Sinn von Art. 10 WaG in den Bauzonen die Waldgrenzen einzutragen (Abs. 1). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Abs. 2). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, wird der grundsätzlich dynamische Waldbegriff an der Grenze zwischen Bau- und Nichtbauzonen zum statischen Begriff, das heisst, die festgesetzte Grenze wird im Nachhinein durch die tatsächliche Entwicklung der Bestockung nicht verändert (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 429 f.). Die Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 zur Genehmigung des Gestaltungsplans umfasste neben weiteren Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung auch eine Revision der bisherigen Waldabstandslinien. Der Plan Nr. 02 Waldabstandslinien 1:500 lag vor der Gemeindeversammlung öffentlich auf und enthielt die vom Regierungsrat festgelegte "Waldgrenze" zur Orientierung sowie die Festlegungen "aufzuhebende Waldabstandslinie", "neue Waldabstandslinie: A" (für oberirdische Bauten) und "neue Waldabstandslinie: B" (für unterirdische Bauten). Der Verlauf der Linien geht aus dem Plan deutlich hervor; sofern für einzelne Stimmbürger Unklarheiten bestanden haben sollten, hätten sie sich vor oder anlässlich der Gemeindeversammlung erkundigen können. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, kommt dem Ergänzungsplan Waldabstandslinien von 1997 samt der Nachführung von 2003 keine Bedeutung zu. Selbst wenn diese Pläne zu Missverständnissen Anlass gegeben hätten, wären diese spätestens an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 zu rügen gewesen. Nachdem die Zustimmung der Stimmbürger zum Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen ist, kann auf diesen heute im Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligung nicht mehr zurückgekommen werden. Kraft § 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. a und b PBG werden Bau- und Zonenordnungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne durch den Regierungsrat genehmigt; soweit die Genehmigung ohne Vorbehalt erfolgt, obliegt die Zuständigkeit der Baudirektion. Die Beschwerdeführenden beharren zu Unrecht darauf, dass die Genehmigung des Gestaltungsplans in die Kompetenz des Regierungsrats gefallen wäre. Mit der Gesetzesrevision vom 8. Juni 1997 (in Kraft seit dem 1. Januar 1998) ist die Zuständigkeit der Baudirektion bei vorbehaltlosen Genehmigungen gemäss § 2 lit. b PBG begründet worden. Schliesslich haben sich nach Erlass des Gestaltungsplans weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse in einer Weise geändert, dass sich eine akzessorische Überprüfung der Waldabstandslinie rechtfertigen würde. Weil sich das Baugesuch unstreitig an die Vorgaben des Gestaltungsplans hält, erweist es sich nach dem Gesagten mit Bezug auf den Waldabstand als rechtmässig.

E. 5.1

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt nach Art. 22 Abs. 2 RPG voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Der Begriff der Erschliessung wird in Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG) wie folgt umschrieben: Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen (Abs. 1). Die Feinerschliessung umfasst den

Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan enthält in Art. 27–29 GPV "Verkehrerschliessung und Parkplätze" Anordnungen zur Fein-, nicht aber zur Groberschliessung.

E. 5.2

Die Baurekurskommission II erwog, dass das Gestaltungsplangebiet von der S-Strasse über die Q-Strasse erschlossen werde. Obschon die Verzweigung ein "Optimierungspotenzial" aufweise, sei das Baugrundstück dennoch hinreichend groberschlossen. Die Q-Strasse genüge den gesetzlichen Anforderungen ohne Weiteres, wovon auch die mitbeteiligte Gemeinde Küsnacht ausgehe. Nach deren Auffassung reiche der Knoten S-Strasse/Q-Strasse sogar für die Erschliessung des Quartierplangebiets T aus. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass die angefochtene Baubewilligung selbst von einer mangelhaften Groberschliessung ausgehe. Die von der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV) verlangten Sichtweiten würden unterschritten. Weil eine Ausnahmesituation nicht vorliege, sei die Baubewilligung zu verweigern. Schliesslich gehe es nicht an, dass das Quartierplangebiet T künftig ebenfalls an die ohnehin ungenügende Groberschliessung angehängt und allfällig gebotene Massnahmen vorbehalten würden.

E. 5.3

Das der Groberschliessung des Baugrundstücks dienende Teilstück der Q-Strasse zwischen der S-Strasse und der Quartierstrasse U misst lediglich rund 70 m. Wie die Rekurskommission zutreffend festgehalten hat, ist die verminderte Sichtweite bei den beiden Strasseneinmündungen vorab auf diesen Umstand zurückzuführen. Aus diesem Grund und wegen des Verlaufs der Strassen fliesst der motorisierte Verkehr dort verhältnismässig langsam. Wenn die Vorinstanz die Q-Strasse mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 6 m und beidseitigen Gehwegen aufgrund ihrer Feststellungen am Augenschein als genügende Erschliessung gewürdigt hat, ist dieser Schluss klarerweise vertretbar. Sodann erscheint es als sinnvoll, wenn die Gemeinden Zumikon und Küsnacht mit Verbesserungen im Einmündungsbereich bis zur Überbauung des Gestaltungsplangebiets O und des Quartierplangebiets T zuwarten.

E. 6.1

Die Anforderungen an die Feinerschliessung eines Grundstücks werden in den Grundzügen in § 236 PBG ("Im Allgemeinen") und § 237 PBG ("Zugänglichkeit im Besonderen") normiert. Letztgenannte Bestimmung wird in der Verkehrssicherheitsverordnung und in den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) konkretisiert. Das Gebot einer genügenden strassenmässigen Erschliessung gilt nicht nur für die Zufahrt bis zur Grenze einer Parzelle, sondern auch innerhalb derselben, wobei die Zugangsnormalien hilfsweise heranzuziehen sind (RB 1986 Nr. 91 [Leitsatz]; Fritzsche/Bösch, S. 9-13). Laut Art. 27 Abs. 1 GPV erfolgt die Verkehrerschliessung über die Zufahrt zur Garage und soweit zulässig über die Wohngasse. Im Weiteren hält Art. 28 GPV fest: "Die im Gestaltungsplangebiet ausgeschiedene Wohngasse dient ausschliesslich als Not- und Postzufahrt sowie zum Transport von Möbeln und dergleichen, die über die Garage nicht zu- oder weggeführt werden können. Zu anderen Zwecken darf die Wohngasse mit Motorfahrzeugen aller Art nicht befahren werden; Aus- und Einfahrten von und zur Garage sind für letztere nicht

gestattet. Der im Umgebungsplan bezeichnete Weg entlang des Waldsaums und die Wohngasse mit Verbindung zur Q-Strasse, zur Brücke über den V-Bach und zur Untertunnelung der S-Strasse sind der Öffentlichkeit als Fussweg zugänglich zu machen. Vor Baubeginn sind die entsprechenden Fusswegrechte mit der Berechtigung der Gemeinde zum Bau des Fussweges entlang des Waldsaums grundbuchlich zu fertigen."

E. 6.2

Die Rekurskommission hielt fest, dass die im Gestaltungsplan gewählte Zufahrt über die Q- und U-Strasse im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht mehr infrage gestellt werden könne. Im Übrigen entspreche sie den massgebenden planerischen Grundsätzen. Die Beschwerdeführenden halten diese Auffassung der Rekurskommission für unzulässig. Was für eine Erschliessung nach den Normalien erforderlich sei, ergebe sich nicht schon im Gestaltungsplanverfahren, sondern erst aufgrund der Detailprojektierung. Deshalb müsse die normaliengerechte Erschliessung im Baubewilligungsverfahren überprüft werden und bilde sie auch Gegenstand eines daran anschliessenden Rechtsmittelverfahrens. Der Gemeinderat hätte die Zugänglichkeit verbindlich klären müssen, statt sich mit künftig einzureichenden Plänen zu begnügen. Vorliegend unterschreite die Zufahrtsstrasse für die vorgesehenen 118 Wohneinheiten die gemäss Zugangsnormalien erforderliche Dimensionierung. Nach Auffassung des Gemeinderats in der Beschwerdeantwort wird das Erschliessungskonzept der Überbauung O im Gestaltungsplan abschliessend geregelt. Die Baubewilligung habe sich nur zur Trägerschaft der Baupflicht der Erschliessungsanlagen ausgesprochen; von Mängeln sei nicht die Rede. Im Gestaltungsplan könne von Normerschliessungen abgewichen werden; die vorliegend gewählte Lösung sei verkehrssicher und umweltschonend. Die Bauherrschaft weist darauf hin, dass sie selbst gegen die Baubewilligung Rekurs erhoben habe, welchen die Baurekurskommission II ebenfalls am 8. Dezember 2009 teilweise gutgeheissen habe. Sie habe auf einen Weiterzug an das Verwaltungsgericht verzichtet, dies in der Annahme, die noch offenen Fragen mit dem Gemeinderat bereinigen zu können. Hinsichtlich der grundstückinternen Erschliessung liesse sich ein allfälliger – bestrittener – Mangel durch eine Auflage zur Verbreiterung heilen.

E. 6.3

Gemäss § 83 Abs. 3 PBG regelt der Gestaltungsplan auch die Erschliessung. Der Baurekurskommission ist beizupflichten, dass die Feinerschliessung von der Q- über die U-Strasse schon im Gestaltungsplan vorgesehen ist und daher im Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligung nicht mehr aufgegriffen werden kann. Im Übrigen genügt der sehr kurze Abschnitt der U-Strasse den Anforderungen der Zugangsnormalien offensichtlich. Die Beschwerdeführer stellen dies denn auch nicht substantiiert in Abrede. Vielmehr machen sie geltend, dass die interne Erschliessung des Baugrundstücks Kat.-Nr. 26 mangelhaft sei. Die von ihnen verlangten Verbesserungen der Zufahrt zur Unterniveaugarage wie auch der "Wohngasse" wären zwar mit einigem Aufwand verbunden, liessen sich angesichts der Grösse des Baugrundstücks aber problemlos beheben. Inwiefern eine derartige Auflage ihnen einen Nutzen brächte, sagen die Anfechtenden nicht und lässt sich auch den Akten nicht entnehmen. Auf die Beschwerde kann daher insoweit nicht eingetreten werden. Im Übrigen gehen sowohl die Anzahl der Wohneinheiten wie auch das Konzept der arealinternen Erschliessung aus dem Gestaltungsplan hervor. Soweit die Feinerschliessung nicht bereits in einem Quartierplan geregelt worden ist, kommt diese Funktion dem Gestaltungsplan zu (Fritzsche/Bösch,

S. 3-25 mit Hinweis auf BEZ 1992 Nr. 16). Nach dem in E. 3.2 Gesagten hätten Mängel der Zufahrt daher mit Rekurs gegen den Gestaltungsplan vorgetragen werden müssen. Kraft § 83 Abs. 1 Satz 2 PBG ermöglicht der Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan, von den Bestimmungen des ordentlichen Rechts über die Regelbauweise und die kantonalen Mindestabstände abzuweichen. Die dem Bauherrn damit gewährte Freiheit gegenüber der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung soll nicht durch strenge Anforderungen an die Feinerschliessung unterlaufen werden. Die erst auf Verordnungsstufe normierten Anforderungen an Zufahrten bezüglich Ausbaugrad und Verkehrssicherheit dürfen daher im Rahmen eines Gestaltungsplans erleichtert werden, solange die konkrete Projektgestaltung die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Davon darf hier ausgegangen werden: Abgesehen davon, dass die beiden grundstückinternen Erschliessungsanlagen sehr kurz sind, werden sie fast ausschliesslich von Bewohnern und mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Dienstleistenden und Besuchern benutzt. Wenn die Vorinstanz die strassenmässige Erschliessung für gesetzeskonform befunden hat, ist diese Würdigung zutreffend, zumindest aber nicht rechtsverletzend im Sinn von § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Aus dem Umstand, dass die Bauherrschaft erst vor Baubeginn detaillierte Projektpläne einzureichen hat, leiten die Beschwerdeführenden zu Unrecht den Vorwurf einer unzulässigen "Hülsenbewilligung" ab. Zwar ist das Baugesuch grundsätzlich eine Einheit und als solche in einem einzigen Verfahren zu beurteilen. Dies schliesst nach ständiger Praxis indessen nicht aus, dass gewisse weniger wichtige, technische Fragen abgespalten und in einem separaten Verfahren später beurteilt werden (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Eine solche nachfolgende Prüfung ist stets auch dann vorzunehmen, wenn ein Projekt wegen einer Auflage verbessert werden muss (RB 1990 Nr. 16 = BEZ 1991 Nr. 13). Soweit ein Dritter nach den Grundsätzen von § 338a Abs. 1 PBG zum Rekurs gegen die (Stamm-)Baubewilligung legitimiert ist, kann er sich in gleicher Weise gegen eine solche nachträgliche (Ergänzungs-)Bewilligung wehren.

E. 6.4

Gemäss § 237 Abs. 1 Satz 2 PBG muss bei grösseren Überbauungen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein. Die Baurekurskommission II hat den Einwand, dass die Wohnüberbauung O mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend erreichbar sei, überzeugend zurückgewiesen (E. 13). Vor Verwaltungsgericht halten die Beschwerdeführenden diese Rüge nicht mehr aufrecht.

E. 7.1

Der Gemeinderat Zumikon hat am 30. September 2008 den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich die Bewilligung für den Neubau der Transformatorstation O auf Kat.-Nr. 26 erteilt. Diese soll die streitbetroffene Überbauung mit elektrischer Energie versorgen. Auf einen von Beschwerdeführern dieses Verfahrens erhobenen Rekurs trat die Baurekurskommission II am 8. Dezember 2009 mangels einer legitimationsbegründenden räumlichen Beziehung nicht ein. Eine hiergegen erhobene Beschwerde bildet Gegenstand des – ebenfalls heute beurteilten – Verfahrens VB.2010.00043.

E. 7.2

Die Erschliessung eines Grundstücks mit Energie bildet nach § 236 Abs. 1 PBG in Verbindung mit §§ 233 f. PBG eine Voraussetzung zu dessen Überbauung. Nach zutreffender Auffassung der Rekurskommission, die sich mit der Erfahrung des

Verwaltungsgerichts deckt, lässt sich ein Grundstück im Allgemeinen problemlos mit Elektrizität erschliessen. Weshalb sich dies hier anders verhalten sollte, sagen die Beschwerdeführenden nicht. Entgegen ihrer Auffassung musste die Versorgung der Überbauung mit Elektrizität nach §§ 83 ff. PBG nicht bereits im Gestaltungsplan geregelt werden. Weil es sich bei der Trafostation um eine einfache Infrastrukturanlage handelt, besteht zwischen der Bewilligung für diese und der vorliegend umstrittenen keine Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG (BGE 117 Ib 35 E. 3e; Hänni, S. 458). Unabhängig vom endgültigen Ausgang des Parallelverfahrens VB.2010.00043 – das Verwaltungsgericht teilt die Auffassung der Rekurskommission, wonach die Beschwerdeführer zur Rüge eines rechtswidrigen Standorts nicht legitimiert sind – steht fest, dass die Wohnüberbauung O rechtzeitig mit Elektrizität erschlossen werden kann. Ein Erschliessungsmangel liegt daher nicht vor.

E. 8.1

Laut Art. 31 GPV erfolgt die Wärmeversorgung über eine zentrale Holzschnitzelfeuerung; vorbehalten bleiben zeitlich befristete Provisorien für den Fall einer Überbauung in Etappen (Abs. 1). Die Situierung und Erschliessung der Anlage erfolgt gemäss den Festlegungen im Plan 05 (Abs. 2). In E. 9 der Baubewilligung hielt der Gemeinderat fest: "Containerbereitstellungsplatz/Anlieferung Holzschnitzelfeuerung Auf der Nordostseite der Überbauung O sind gemäss Gestaltungsplan weitgehend Grünbereiche und Besucherparkplätze ausgeschieden. Der Containerbereitstellungsplatz widerspricht an diesem Standort dem Gestaltungsplan (...). Bezüglich Anlieferung Holzschnitzel fehlen Angaben mit Radien und Wendemöglichkeit von Anlieferungsfahrzeugen beim Holzsilos. Vor Baubeginn ist ein vollständig neuer Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen. Zudem ist vor Baubeginn ein verbindliches Beleuchtungskonzept zur Genehmigung einzureichen." Dementsprechend verpflichtete er die Bauherrschaft in Disp.-Ziff. 1.1.3 lit. 1 zu einer Überarbeitung der Pläne des Garagengeschosses, "sodass die Raumhöhe des Abfallkonzeptes (Containerplatz) (...) dem Gestaltungsplan [entspricht]". Ferner verlangte er in Disp.-Ziff. 1.1.3 lit. p Abänderungspläne für die Anlieferung der Holzschnitzelbefeuerung. Der von der Bauherrin hiergegen erhobene Rekurs führte zu einer Korrektur der erstgenannten Auflage und blieb mit Bezug auf die zweite erfolglos (BRKE II Nr. 0285/2009 E. 9.3 in Verbindung mit Disp.-Ziff. I).

E. 8.2

Die Baurekurskommission II ist unter diesen Umständen auf den Rekurs der Beschwerdeführenden gegen die Verlegung der Containerstandplätze wie auch das Konzept zur Anlieferung der Holzschnitzel zu Recht nicht eingetreten, weil diesbezüglich eine Bewilligung noch aussteht. Der vor Verwaltungsgericht hiergegen erhobene Einwand, wonach eine unterirdische Anlieferung an der ungenügenden Höhe der Tiefgarage scheitere, eine oberirdische Zufuhr jedoch gestaltungsplanwidrig und mit unzumutbaren Immissionen verbunden wäre, ist haltlos. Es ist notorisch, dass zahlreiche grössere Überbauungen mit Holzschnitzeln beheizt werden und für die Anlieferung des Brennmaterials zweckmässige Lösungen gefunden werden können. Dies gilt – angesichts der Grösse des Baugrundstücks und der unproblematischen Geländeverhältnisse – auch für die Überbauung O. Ebenso wenig führt die Entsorgung der Container zu grundsätzlichen Schwierigkeiten, aufgrund derer eine gesetzmässige Erschliessung ungewiss wäre. Es steht den Nachbarn frei, gegen die spätere Bewilligung zu rekurrieren.

E. 9.1

Laut § 242 Abs. 1 PBG legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind. Laut Art. 29 Abs. 1 GPV sind die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen 160 Nutzer- und 30 Besucherparkplätze zugleich Pflichtparkplätze und obere Begrenzung der Parkplatzzahl; die Zahl der festgesetzten Abstellplätze für Zweiräder gilt als Minimalanforderung.

E. 9.2

Die Rekurskommission erwog, es könne offenbleiben, ob der Gestaltungsplan die Platzierung der Abstellplätze verbindlich regle. Denn auf den Rekurs könne so oder anders nicht eingetreten werden, entweder weil die Rüge schon gegen den Gestaltungsplan hätte vorgetragen werden müssen oder weil ein allfälliger Mangel durch eine für die Anfechtenden bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Zu beurteilen sei einzig die Frage, ob die Parkfelder ausreichend dimensioniert seien. Die hilfsweise zu berücksichtigende VSS-Norm 640 291a verlange – wie hier vorgesehen – eine Länge von 5 m. Die Beschwerdeführenden bemängeln, dass die 17 Besucherparkplätze wie auch die Zufahrt zur Unterniveaugarage nur durch Überfahren des Trottoirs erreicht werden könnten, was keine gute Lösung im Sinn von § 71 PBG darstelle. Die rückwärtige Ausfahrt von diesen Parkfeldern auf eine dem Verkehr offenstehende Quartierstrasse beeinträchtige die Verkehrssicherheit. Sodann lägen die Abstellplätze innerhalb der Baulinien entlang der U-Strasse. Weil eine Verlegung im Fall der Beanspruchung der Baulinien nicht möglich sei, falle eine Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG ausser Betracht.

E. 9.3

Inwiefern die an der Q-Strasse wohnenden Beschwerdeführer durch die gerügte Anordnung der Besucherparkplätze an der U-Strasse berührt werden, ist nach zutreffender Auffassung der Vorinstanz nicht ersichtlich. Dies gilt bezüglich der Lage wie auch der Dimensionierung der Parkfelder. Ebenso ist ihr beizupflichten, dass diesbezügliche Einwände schon gegen den Gestaltungsplan hätten vorgebracht werden müssen und heute verspätet sind. Die Grösse des Baugrundstücks und die Geländeverhältnisse erlauben – entgegen der insoweit nicht näher begründeten Behauptung in der Beschwerdeschrift – eine andere Anordnung der Besucherparkplätze ohne Weiteres. Welchen Nutzen die Beschwerdeführenden von einer solchen Projektänderung hätten, ist nicht zu sehen.

E. 10.1

Die Baurekurskommission erwog, dass die Nachbarn nicht legitimiert seien, eine Unterschreitung der Waldabstandslinien durch die Kamine für die Holzsznittelheizung zu rügen. Denn laut Disp.-Ziff. 1.1.3 lit. m der Baubewilligung müsse der Kamin verschoben werden. Weil die Bauherrschaft diese Anordnung angefochten habe, bestehe über den Standort noch Ungewissheit. Überdies berühre die Platzierung die Anfechtenden nicht in schutzwürdigen Rechten. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass der im östlichen Bereich der Überbauung geplante Kamin bei der vorherrschenden Westwindlage angesichts der heute noch unbekanntem Emissionen geeignet sei, ihre Grundstücke zu beeinträchtigen.

E. 10.2

Die Baurekurskommission II hat im Entscheid 0285/2009 den Rekurs der Bauherrin mit Bezug auf Disp.-Ziff. 1.1.3 lit. m der Baubewilligung (Standort des Heizungskamins) teilweise gutgeheissen und die Akten zur Neu Beurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Mithin fehlt es diesbezüglich an einem Anfechtungsobjekt. Gegen die in diesem Punkt zu ergänzende Baubewilligung können sich die Beschwerdeführer dannzumal erneut mit Rekurs wehren. Ob ihnen eine legitimationsbegründende Betroffenheit zuzuerkennen ist, wird sich nach dem genauen Standort und den Auswirkungen der Kamine richten.

E. 11

Die Rekurskommission hat die Rechtsgrundlage für die von ihr erhobene Staatsgebühr von Fr. 16'000.- zutreffend dargelegt. Angesichts der zahlreichen Rügen, welche die Beschwerdeführenden erhoben haben, ist die Vorinstanz mit gutem Grund von einem besonders aufwendigen Verfahren ausgegangen. Schliesslich entspricht es den verfassungsrechtlichen Prinzipien der Kostendeckung und Äquivalenz, dass die mutmasslichen Baukosten bei der Festlegung der Spruchgebühr angemessen mitberücksichtigt werden (VGr, 7. November 2007, VB.2007.00136, E. 6.3, www.vgrzh.ch). Dies entspricht auch ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts. In Anbetracht von Baukosten in der Höhe von rund 40 Mio. Franken erscheint die von der Vorinstanz erhobene Staatsgebühr keineswegs als übersetzt. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 12

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen solidarisch kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Angesichts der weitschweifigen Ausführungen in der Beschwerdeschrift, deren Beantwortung mit besonderem Aufwand verbunden war, sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG für die Zusprechung von solchen Vergütungen an die H AG und die Gemeinde Zumikon erfüllt. Als angemessen erscheinen Vergütungen von je Fr. 3'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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