

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00147 vom 6. September 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-09-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00147

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00147 du 6 septembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00147 del 6 settembre 2012

Regeste

Nutzungsplanung | Nutzungsplanung: Aussichtsschutz Der Rückweisungsentscheid kommt angesichts seiner engen Vorgaben einem Endentscheid gleich (E. 1.2). Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins (E. 2). Die bei den Akten liegenden Fotos belegen ein hohes öffentliches Interesse am Schutz der Aussicht auf See und Berge. Dieses Interesse besteht unabhängig davon, dass die Sicht früher teilweise durch Bäume verstellt war (E. 3.2). Strittig ist, ob der nutzungsplanerische Aussichtsschutz die bauliche Nutzung auf dem fraglichen Grundstück mehr einschränkt als die im Grundbuch eingetragene Bau- und Pflanzungsbeschränkung zugunsten des benachbarten gemeindeeigenen Grundstücks. Dies verlangt eine vorfrageweise Auslegung der privatrechtlichen Dienstbarkeit (E 3.3). Der Grundbucheintrag kann nach Treu und Glauben nur so verstanden werden, dass die Dienstbarkeit das Bauen auf den Bereich oberhalb der Baubegrenzungslinie beschränkt (E. 3.3.4). Bei diesem klaren Auslegungsergebnis ist die Berücksichtigung weiterer Hinweise im Sinn von Art. 738 Abs. 2 ZGB ausgeschlossen. Aber auch die Berücksichtigung einer Nebenbestimmung der ursprünglichen Baubewilligung führt zum selben Schluss (E. 3.3.5). Demnach ist die Beschwerdeführerin in der baulichen Nutzung ihres Grundstücks durch die Aussichtsbarkeit bereits wesentlich mehr eingeschränkt als durch den nutzungsplanerischen Aussichtsschutz (E. 3.3.6). Der Aussichtsschutz bewegt sich im Rahmen des der Beschwerdegegnerin zustehenden Planungsspielraums und erweist sich auch als verhältnismässig. Er ist geeignet und erforderlich zum Schutz der Aussicht auf See und Berge. Eine von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene und bezahlte Erhöhung des Aussichtspunkts könnte eine ähnliche Aussicht gewährleisten, doch wäre dies zweckwidrig. Der Aussichtsschutz ist auch zumutbar (E. 3.4). Abweisung der Beschwerde

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2012.00147 Urteil der 3. Kammer vom 6. September 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiber Andreas Conne. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinde C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Nutzungsplanung, hat sich ergeben: I. A. Am 13. März 2008 revidierte die Gemeindeversammlung C ihre Bau- und Zonenordnung und legte dabei den Aussichtspunkt E (Kote 430,9 m ü. M.) auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 01 und dazu einen Aussichtsschutzbereich mit einer Höhenkote von 425 m ü. M. fest. Einen dagegen erhobenen Rekurs der A AG, der das vom Aussichtsschutz betroffene Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 gehört, hiess die Baurekurskommission II am 21. Oktober 2008 wegen Unverhältnismässigkeit des Eingriffs teilweise gut und lud die

Vorinstanz ein, die Höhenkote neu festzusetzen. Eine dagegen gerichtete Beschwerde der A AG schrieb der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts am 21. Juli 2010 infolge Rückzugs der Beschwerde ab. B. Mit Beschluss vom 10. Dezember 2009 legte die Gemeindeversammlung C den Aussichtspunkt E mit Aussichtsschutzbereich neu fest. Dabei schied sie im Zonenplan drei parallel zum Hang verlaufende Bereiche aus und definierte für diese Höhenkoten von 425 m ü. M., 428 m ü. M und 430,5 m ü. M, welche gemäss Ziff. 9.2 der geltenden Bauordnung durch Gebäude- und Firshöhen sowie Bepflanzungen – ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume – nicht überschritten werden dürfen. II. A. Gegen diesen Beschluss erhob die A AG erneut Rekurs. Sie beantragte erstens, es seien die Höhenbeschränkungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 wie folgt zu ändern: Der geschützte Aussichtsbereich sei um 5 m ab seeseitiger Hausfassade des Gebäudes F-Strasse 03 Richtung See zu verschieben; zwischen einer Tiefe von 5 m bis 12,25 m ab seeseitiger Hausfassade des Gebäudes F-Strasse 03 Richtung See sei die Aussichtskote auf 432 m ü. M., eventuell auf 431,5 m ü. M., festzusetzen; auf der restlichen Grundstückstiefe bis zur Grundstücksgrenze sei die Aussichtskote linear abfallend bis auf 430 m ü. M. festzusetzen. Zweitens sei der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 gelegene Aussichtspunkt auf die ursprüngliche Höhe von 432 m ü. M. anzuheben, eventuell auch weiter in Richtung See zu verschieben. Die Baurekurskommission (heute Baurekursgericht) wies den Rekurs mit Entscheid vom 31. August 2010 ab. Dagegen erhob die A AG Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Nachdem die Baudirektion des Kantons Zürich die strittige Änderung der Nutzungsplanung am 10. Februar 2011 genehmigt hatte, hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde am 9. Juni 2011 teilweise gut und wies die Sache im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurück (VB.2010.00536). B. Das Baurekursgericht führte am 15. Dezember 2011 einen Augenschein durch und hiess den Rekurs am 31. Januar 2012 teilweise gut. Es hob den Beschluss der Gemeindeversammlung C vom 9. Dezember 2009 (recte 10. Dezember 2009) teilweise auf und lud die Gemeinde ein, die obere, südwestliche Begrenzungslinie im Bereich des rekurrentischen Grundstücks Kat.-Nr. 02 im Sinn der Erwägungen neu festzusetzen. III. Gegen diesen Rekursentscheid erhob die A AG am 5. März 2012 Beschwerde. Sie beantragte, die Höhenbeschränkungen für ihr Grundstück sowie die Lage des Aussichtspunkts seien wie folgt zu ändern: 1. a) Der geschützte Aussenbereich sei um 5 m ab seeseitiger Hausfassade des Gebäudes F-Strasse 03 Richtung See zu verschieben, eventuell sei die Aussichtskote in diesem Bereich auf 432,0 m ü. M. festzusetzen. b) Ab einer Tiefe von zwischen 5 m und 12,25 m ab seeseitiger Hausfassade des Gebäudes F-Strasse 03 Richtung See sei die Aussichtskote auf 432,0 m ü. M., eventuell auf 431,5 m ü. M. festzusetzen. c) Auf der restlichen Grundstückstiefe bis zur Grundstücksgrenze sei die Aussichtskote linear abfallend bis auf 430,0 m ü. M. festzusetzen. d) Es sei der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auf einer Höhe von 430,9 m ü. M. neu festgelegte Aussichtspunkt auf Kosten der Beschwerdeführerin auf eine Höhe von 432 m ü. M. anzuheben, eventuell auch weiter in Richtung See zu verschieben. 2. Eventuell seien die Höhenbeschränkungen für das Grundstück Kat.-Nr. 02 in der Weise zu ändern, dass sie mit den privatrechtlichen Höhenbeschränkungen der Dienstbarkeit SP 08 (Bau- und Bepflanzungsbeschränkung) übereinstimmen. Sodann sei ein Augenschein durchzuführen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerin. Das Baurekursgericht beantragte am 20. März 2012 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde C beantwortete die Beschwerde am 29. Mai 2012 und beantragte ebenfalls deren Abweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Die A AG liess sich nicht mehr

vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Die auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin festgesetzten zwei Aussichtsschutzlinien für die Koten von 430,5 und 428,0 m ü. M. ergeben sich im Detail aus den Eintragungen der Beschwerdegegnerin im Situationsplan des jüngsten Bauprojekts der Beschwerdeführerin. Nach dem Rekursentscheid des Baurekursgerichts hat die Beschwerdegegnerin den Verlauf der oberen Aussichtsschutzlinie mit der Kote 430,5 m ü. M. derart abzuändern, dass diese vom bestehenden Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 02 parallel zur bestehenden Hausfassade führt. Damit würde ein Abstand von ca. 2,20 m zur Hausfassade gehalten, sodass auch der Balkon im Obergeschoss vollständig ausserhalb der Schutzlinie läge. Der unabhängig davon definierte Verlauf der zweiten Aussichtsschutzlinie mit der Kote 428 m ü. M. ist vom Baurekursgericht nicht beanstandet worden, dies entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin. 1.2 Der im Streit liegende Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts kommt angesichts dieser engen Vorgaben betreffend die neue oberste Aussichtsschutzlinie einem Endentscheid gleich. Er ist daher ohne weitere Voraussetzung anfechtbar (vgl. § 19a Abs. 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 3 VRG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Die Beschwerdeführerin beantragt dem Verwaltungsgericht, einen Augenschein durchzuführen. Für eine derartige Beweiserhebung besteht angesichts der Aktenlage und der beschränkten Fragestellung im Beschwerdeverfahren kein Anlass: Aufgrund des Rückweisungsentscheids des Verwaltungsgerichts vom 9. Juni 2011 führte das Baurekursgericht einen Augenschein auf dem Lokal durch. Dafür wurde das Bauprojekt der Beschwerdeführerin ausgesteckt, und die Höhenkoten 430,5 und 432 m ü. M. wurden mittels Bändern im Gelände dargestellt. Das Gericht hielt die Erkenntnisse unter Angabe des jeweiligen Standorts in 14 Fotografien fest. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher begründet, inwiefern diese Fotografien den massgeblichen Sachverhalt nicht genügend darstellen sollen. Ob der Aussichtspunkt einen unwirtlichen und vernachlässigten Eindruck macht und nur über einen als Privatweg erscheinenden Pfad zugänglich ist, wie dies die Beschwerdeführerin darlegt, spielt für die Beurteilung der Sache keine Rolle, denn diese allein von der Beschwerdegegnerin abhängigen Umstände können ohne Weiteres ändern. Auch die Beantwortung der Frage, wie sich ein Anheben der Aussichtskote auswirkt und ob eine bauliche Veränderung des Aussichtspunkts möglich ist, lässt sich ohne eigenen Augenschein des Verwaltungsgerichts beurteilen.

E. 3.1

Das Baurekursgericht legte in seinem Entscheid dar, welche Anforderungen nutzungsplanerische Anordnungen zur Sicherung der Aussicht im Sinn von § 75 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu erfüllen haben. Der Aussichtsschutz E bezwecke in erster Linie, die Aussicht auf den See und die Berge zu bewahren, wobei auch der Vordergrund von Bedeutung sei, sodann auch die Aussicht über den Dorfkern mit Kirche sowie den im Westen gelegenen G-Berg und die H-Kette. Auf diese zutreffenden Erwägungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 3.2

Die bei den Akten liegenden Fotos belegen ein hohes öffentliches Interesse am Aussichtsschutz. Ausgehend von der Korrektur der obersten Aussichtsschutzlinie durch das Baurekursgericht ist der Blick Richtung Südosten bis zur Fassade des Gebäudes F-Strasse

04, wo der bewaldete G-Berg den Horizont definiert und im Vordergrund das Grundstück der Beschwerdeführerin zu sehen ist, geschützt. Das öffentliche Interesse am Aussichtsschutz besteht grundsätzlich unabhängig davon, dass die Sicht früher teilweise durch Bäume seeseits der Gebäude F-Strasse 03 und 04 verstellt war, denn es ist gerade Sinn des nutzungsplanerischen Aussichtsschutzes, auch die Bepflanzungen in ihrer Höhe zu limitieren. Die Frage, in welchem Mass der Aussichtspunkt heute durch die Bevölkerung genutzt wird, was umstritten ist, spielt ebenso wenig eine entscheidende Rolle. Mit der Bezeichnung des Aussichtsstandorts und seines Schutzbereichs muss die Beschwerdegegnerin nicht zwingend ein bisher häufig beanspruchtes öffentliches Interesse abdecken, sondern sie kann ein solches auch prospektiv schützen. Die Inanspruchnahme des Aufenthaltsorts hängt wesentlich von dessen konkreter Ausgestaltung, der Zugänglichkeit usw. ab, mithin von Rahmenbedingungen, welche die Beschwerdegegnerin jederzeit an die Bedürfnisse des Publikums anpassen kann.

E. 3.3

Zwischen den Parteien ist strittig, ob und allenfalls in welchem Mass der nutzungsplanerische Aussichtsschutz die bauliche Nutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 mehr einschränkt als die im Grundbuch eingetragene Bau- und Pflanzungsbeschränkung zugunsten des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 01. Diese für die Beurteilung der Eingriffsintensität des strittigen Aussichtsschutzes und damit für die notwendige Interessenabwägung bedeutsame Frage verlangt eine vorfrageweise Auslegung der privatrechtlichen Dienstbarkeit (vgl. VGr, 9. Juni 2011, VB.2010.00536, E. 2.2).

E. 3.3.1

Nach der erwähnten Bau- und Pflanzungsbeschränkung vom 19. Juni 1951 sind die Bauten und Pflanzen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 so zu gestalten und zu platzieren, dass die öffentliche Anlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in keiner Weise benachteiligt oder die Aussicht auf See und Berge behindert wird. In einem dazu gehörenden Überbauungs- und Bepflanzungsplan sind – ausgehend von einem definierten Punkt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 – vier Begrenzungslinien eingetragen, eine mit Baubegrenzung beschriftete und einseitig schraffierte Linie und drei östlich davon verlaufende Linien. Weiter sind an verschiedenen Punkten Höhenkoten angegeben, welche gemäss der Legende auf dem Plan die höchste Höhe der zulässigen Bepflanzung bezeichnen sollen.

E. 3.3.2

Unter Hinweis auf die Baubewilligung vom 18. Dezember 1950 und der darin enthaltenen Nebenbestimmung zur Bau- und Pflanzungsbeschränkung, welche Anlass zur Eintragung der Grunddienstbarkeit gab, kam das Baurekursgericht zum Schluss, dass der unterhalb der Baubegrenzung gelegene nordöstliche Bereich des Grundstücks grundsätzlich von Bauten freizuhalten sei. Aus einer 1989 erteilten Baubewilligung für ein die Baubeschränkungslinie überstellendes Bauvorhaben könne unter diesen Umständen nichts zugunsten der Beschwerdeführerin abgeleitet werden. Dagegen macht die Beschwerdeführerin geltend, die Dienstbarkeit müsse objektiviert ausgelegt werden, da sie nicht Vertragspartei des Dienstbarkeitsvertrags gewesen sei. Aus der Bezeichnung "Baubegrenzungslinie" dürfe nicht auf eine Bauverbotslinie geschlossen werden. Nach dem Sinn und Zweck der Dienstbarkeit mache es keinen Unterschied, ob die im Situationsplan fixierten maximalen Höhenkoten durch Pflanzen und/oder Bauten und Anlagen ausgeschöpft würden. Dies zeige auch die Baubewilligung, die ihrem Rechtsvorgänger am 18. Dezember 1989 erteilt worden

sei. Dementsprechend sei der Beschwerdeführerin im Mai/Juni 2007 auch vom Bauamt C versichert worden, die Bewilligung des Projekts sei kein Problem, solange sich dieses an die Höhenkoten der Dienstbarkeit halte.

E. 3.3.3

Art. 738 des Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB) regelt, wie der Inhalt einer Dienstbarkeit zu ermitteln ist. Soweit sich die Rechte und Pflichten aus dem Grundbucheintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Abs. 1). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Abs. 2).

E. 3.3.4

In Anbetracht der bestehenden Geländesituation, insbesondere des Hangverlaufs und der Lage von See und Bergen, kann der fragliche Grundbucheintrag samt Plan nach Treu und Glauben nur so verstanden werden, dass die Dienstbarkeit das Bauen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ausschliesslich auf den Bereich oberhalb der Baubegrenzungslinie beschränkt. Dafür spricht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin bereits die Bezeichnung der schraffierten Linie als "Baubegrenzung". Damit wird nach dem ureigenen Wortsinn des Begriffs nämlich das Bauen als solches begrenzt, d. h. ein Baubereich durch eine klare Linie von einem Nichtbaubereich abgegrenzt. Dass dieser Baubereich oberhalb der Linie liegt, ergibt sich aus der Schraffur und der konkreten Lage des Bereichs hinter der projektierten Baulinie entlang der F-Strasse sowie anschliessend an die bestehende Häuserzeile an dieser Strasse. Diese wörtliche Auslegung wird sodann untermauert durch den Hinweis, dass die im Plan bezeichneten Höhenkoten die höchste Höhe der zulässigen Bepflanzung bezeichnen. Ein Hinweis auf die Höhe von Bauten konnte hier unterbleiben, da in dem unterhalb der Baubegrenzungslinie liegenden Bereich ohnehin keine Hochbauten zugelassen sind. Dies steht sodann durchaus im Einklang mit dem Sinn und Zweck der Dienstbarkeit, welche explizit die Aussicht vom Grundstück Kat.-Nr. 01 auf See und Berge schützen will. Für die Qualität einer Aussicht ist nämlich nicht allein das tatsächlich offene Blickfeld entscheidend, sondern auch der Vordergrund bzw. der konkrete Rahmen dieses Blickfelds. Für den Betrachter spielt es dabei durchaus eine Rolle, ob sein Blick auf See und Berge über eine unmittelbar angrenzende grüne Bepflanzung oder aber über eine benachbarte Überbauung hinweg schweift, auch wenn beides gleichermassen höhenbeschränkt ist.

E. 3.3.5

Liefert demnach bereits eine am Grundbucheintrag selber orientierte Auslegung ein klares Ergebnis, so ist die Berücksichtigung weiterer Hinweise im Sinn von Art. 738 Abs. 2 ZGB nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausgeschlossen (BGE 128 III 169 E. 3a). Selbst wenn diese zu berücksichtigen wären, könnten sie jedoch keinen anderen Inhalt der Dienstbarkeit belegen. In zutreffender Weise hat das Baurekursgericht nämlich auf die dem ehemaligen Grundeigentümer und Käufer des Grundstücks Kat.-Nr. 02 erteilte Baubewilligung vom 18. Dezember 1950 verwiesen. Nach einer Nebenbestimmung zu dieser Bewilligung wurde der damalige Bauherr und Gesuchsteller verpflichtet, vor Baubeginn eine Bau- und Pflanzbeschränkung als Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Danach durfte auf dem Grundstück nur ein Einfamilienhaus von maximal 9 m Höhe erstellt werden, welches in Richtung See eine gerade Überbauungslinie, die einerseits vom

Gebäude Vers.-Nr. 05 auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 06 und andererseits vom südöstlichen Grenzstein der Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 09 je 2 m absteht, nicht überschreiten sollte. Für Bäume und Sträucher seeseits der Überbauungslinie wurden drei Masslinien mit Höhenkoten definiert. Die Situation wurde zudem planlich dargestellt. Diese Nebenbestimmung veranlasste die in der Folge eingetragene Dienstbarkeit samt dazugehörigem Überbauungs- und Bepflanzungsplan und bildete somit deren Erwerbgrund. Auch vor diesem Hintergrund enthält die Dienstbarkeit demnach ein klares Bauverbot für den seeseitig der Baubegrenzungslinie liegenden Grundstücksbereich. Aus der dem Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin 1989 erteilten Baubewilligung oder der angeblich 2007 erteilten Auskunft des Bauamts kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beide Umstände belegen weder eine über längere Zeit und in gutem Glauben erfolgte Ausübung der Dienstbarkeit im Sinn der Beschwerdeführerin noch begründen sie ein berechtigtes Vertrauen der Beschwerdeführerin, die Dienstbarkeit entgegen ihrem eigentlichen Wortlaut ausüben zu dürfen.

E. 3.3.6

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass die Beschwerdeführerin in der baulichen Nutzung ihres Grundstücks durch die Aussichtsbarkeit zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 01 bereits wesentlich mehr eingeschränkt ist als durch den nutzungsplanerischen Aussichtsschutz, welcher auf dem ganzen Grundstück auch Bauten mit einer Gebäudehöhe bis zu den massgebenden Koten erlaubt. Anderes gilt allerdings bezüglich der Bepflanzung. Hier schränkt der öffentlich-rechtliche Aussichtsschutz die Pflanzhöhe im überwiegenden Teil des Areals stärker ein, als dies die privatrechtliche Dienstbarkeit tut, wobei der öffentlich-rechtliche Aussichtsschutz immerhin einzelne hochstämmige Bäume von der Regelung ausnimmt und sich insofern milder auswirkt.

E. 3.4

Die (korrigierte) Abgrenzung des Aussichtsleistungsbereichs und dessen obere Höhenkote von 430,5 m ü. M. bewegt sich im Rahmen des der Beschwerdegegnerin zustehenden Planungsspielraums und erweist sich auch als verhältnismässig: Die Massnahme ist ohne Weiteres geeignet, die Aussicht von den bestehenden Bänken des gemeindeeigenen Grundstücks in Richtung See und Berge sicherzustellen. Sie ist auch erforderlich. Zwar könnte eine ähnliche Aussicht ebenso durch Erhöhung der Koten und Anhebung des gemeindeeigenen Grundstücks auf 432,0 m ü. M. gewährleistet werden, wie dies die Beschwerdeführerin eventualiter verlangt und wofür sie die Kosten übernehmen würde. Indessen wäre es zweckwidrig, von der Beschwerdegegnerin eine derartige Veränderung ihres Aussichtsstandorts zu verlangen, nur um den öffentlichrechtlichen Aussichtsleistungsschutz zu mildern und Bauten auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin zuzulassen, welche sie dank der privatrechtlichen Dienstbarkeit gleichzeitig verhindern dürfte. Angesichts des soeben Ausgeführten, des gewichtigen öffentlichen Interesses am Aussichtsleistungsschutz (E. 3.2) und des dagegen stehenden privaten Interesses, welches wegen der bestehenden Dienstbarkeit eher gering ist (E. 3.3), erweist sich der durch die korrigierte obere Höhenkote definierte Aussichtsleistungsschutz schliesslich auch als zumutbar für die Beschwerdeführerin. Ähnliches gilt mit Bezug auf den Verlauf der tieferen Aussichtsleistungsschutzlinie auf der Kote von 428,0 m ü. M. Der Linienverlauf entspricht etwa dem Hangverlauf und findet darin auch seine Rechtfertigung. Das Mass von 10 m gemessen ab dem ursprünglichen Verlauf der oberen Aussichtsleistungsschutzlinie mag der Beschwerdeführerin als willkürlich erscheinen; der Vorwurf liesse sich aber ebenso gegen eine seeseits

verschobene Linie vorbringen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die planerische Massnahme keine Rücksicht auf ein konkretes Bauprojekt der Beschwerdeführerin zu nehmen. Angesichts der ohnehin bestehenden privatrechtlichen Dienstbarkeit zugunsten der Beschwerdegegnerin ist auch nicht entscheidend, welche konkreten Baumöglichkeiten die streitbetroffenen Höhenbeschränkungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin tatsächlich belassen und wie ein allenfalls notwendiger baulicher Lärmschutz gegenüber der Bahn und der Seestrasse erreicht werden könnte.

E. 4

Somit ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Angesichts ihres Unterliegens steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Auch die Beschwerdegegnerin kann keine solche für sich beanspruchen, denn die Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zum angestammten Aufgabenbereich eines Gemeinwesens, was eine Parteientschädigung zu seinen Gunsten zwar nicht von vornherein ausschliesst, jedoch nur dann als gerechtfertigt erscheinen lässt, wenn die Beschwerdeantwort mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden war (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 19). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

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