

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00310 vom 16. Januar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00310

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00310 du 16 janvier 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00310 del 16 gennaio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser in Kernzone: Frage der hinreichenden Erschliessung und der Verkehrssicherheit. Einordnung. Die örtlichen Verhältnisse mit teilweise sehr nahe an die Strassengrenze reichenden älteren Gebäuden sind als kernzonentypisch zu bezeichnen. Südlich des Bauareals stehen die Gebäude beidseitig nahe der Fahrbahn. In jenem Bereich ist der Fussgängerschutz indessen durch ein ostseitiges Trottoir gewährleistet, welches gemäss Feststellung der Vorinstanz rund 11 m vor dem Baugrundstück endet. Auf der ganzen Anstosslänge des Baugrundstücks muss die Strasse auf 4 m mit einem zusätzlichen Bankett von 30 cm Breite ausgebaut werden. Gegen Norden steigt die Strasse leicht an und verläuft in einer leichten Kurve. Die Feststellung der Vorinstanz, die eher unübersichtlichen Verhältnisse liessen nur eine zurückhaltende Fahrweise zu, ist dadurch zu ergänzen, dass nunmehr auch auf diesem Abschnitt die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist und die hierfür notwendigen baulichen Massnahmen umgesetzt wurden (E. 2.5). Wenn die Baubehörde und das Baurekursgericht in Würdigung dieser Umstände die Anforderungen für ein Abweichen von den Regelanforderungen der Zugangsnormalien als erfüllt und den Ausbau der Strasse als genügend erachteten, haben sie nicht rechtsverletzend entschieden (E. 2.6). Einordnung; BZO-Bestimmungen betreffend Bauvolumen (E. 4), Dachform (E. 5.3), Fensterform (E. 6), Fensterläden (E. 7) und Photovoltaikanlage (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das langgezogene Baugrundstück Kat.-Nr. 01 umfasst eine Fläche von 2'365 m

E. 2

Strittig ist zunächst die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Der Gemeinderat Obfelden hielt hierzu in seinem Beschluss vom 4. Oktober 2011 fest, die C-Strasse erfülle ab der Kreuzung D-Strasse bis zum Hauszugang C-Strasse 05/06 die Anforderungen der Zugangsnormalien nicht ganz und müsse auf eine Breite von mindestens 4 m ausgebaut werden. Auf Grund der in diesem Bereich geplanten Massnahme "Tempo 30" erscheine ein Ausbau der gesamten Strasse auf eine minimale Breite von 4 m als unverhältnismässig. Zur rechtsgenügenden Erschliessung des Baugrundstücks sei die C-Strasse auf der Anstosslänge des Baugrundstücks auf eine minimale Breite von 4 m plus 30 cm Bankett auszubauen. Entsprechend diesen Erwägungen verlangt die Baubewilligung vom 4. Oktober 2011 auflageweise, dass vor Baubeginn das genehmigte Strassenprojekt für diesen Ausbau vorliegen und der Strassenausbau vor Bezug der Hochbauten fertig gestellt sein müsse (Disp.-Ziffer 1.5).

E. 2.1

Zur Frage der hinreichenden Erschliessung führte das Baurekursgericht in seinem Rekursentscheid vom 3. April 2012 aus, die rund 380 m lange C-Strasse ende im Süden in der D- und im Norden in der E-Strasse, wobei auf etwa halber Höhe die F-Strasse in die C-Strasse münde. Letztere sei unbestrittenermassen wie folgt ausgebaut: ab der Kreuzung D-Strasse bis zum Hauszugang des Gebäudes C-Strasse 05/06 auf eine Breite von 3,8 m bis 3,9 m. Ab diesem Hauszugang bis zur F-Strasse sei sie 5 m und hernach bis zur E-Strasse 6 m breit. Bei der E-Strasse handle es sich um eine regionale Hauptverkehrsstrasse; sie führe sowohl ins Dorfzentrum als auch in östlicher Richtung zum Autobahnanschluss. Die D-Strasse sei eine kommunale Sammelstrasse und münde sowohl im Osten wie im Westen in die E-Strasse. Die Bauparzelle liege in einer Distanz von rund 56 m zur Einmündung der C-Strasse in die D-Strasse und in einer solchen von rund 310 m zum Kreuzungsbereich der C-Strasse mit der E-Strasse. Auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Strassenseite verlaufe entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 07 ein Trottoir, welches bis rund 30 m an die Bauparzelle heranreiche. Die C-Strasse wäre nach dem in der angefochtenen Baubewilligung verlangten Erweiterung somit wie folgt ausgebaut: Auf den ersten 23 m wäre die Fahrbahn rund 3,8 m breit und würde ein 2 m breites Trottoir aufweisen. Alsdann bestünde auf weiteren 11 m lediglich die rund 3,9 m breite Fahrbahn. Auf der Höhe der Bauparzelle und somit auf den nachfolgenden 25 m wäre sie 4 m breit und würde ein 30 cm breites Bankett aufweisen. Anschliessend würde die C-Strasse dem bisherigen, erwähnten Ausbaustand entsprechen. Das Baugrundstück stelle eine der letzten noch unüberbauten Flächen dar. Die älteren der im fraglichen Bereich der C-Strasse gelegenen Gebäude reichten sehr nahe bzw. bis fast an die Strassengrenze. Es handle sich um Verhältnisse, wie sie für Kernzonen typisch seien. Verbesserungen erschienen daher kaum möglich. Die (näher geschilderten) örtlichen Umstände liessen nur eine zurückhaltende Fahrweise zu. Von der Bauparzelle führe der kürzeste Weg Richtung Ortsmitte bzw. Autobahnzubringer über die D-Strasse. Die Hauptverkehrsbeziehung werde daher nach Süden gerichtet sein. Einzig ein 11 m langer, übersichtlicher Strassenabschnitt werde ohne Fussgängerschutz verbleiben. Für die an die F-Strasse stossenden Grundstücke wie auch für die Mehrfamilienhäuser C-Strasse 08/05 mit einer Tiefgaragenausfahrt auf der Höhe dieser Strasse stelle der Weg über die nördliche Hälfte der C-Strasse die weitaus kürzeste Verbindung zum übergeordneten Strassennetz dar. Der südliche Bereich der C-Strasse werde daher vor allem von den übrigen bestehenden und zwischen der F-Strasse und der D-Strasse gelegenen Grundstücke sowie von den geplanten Wohneinheiten benutzt werden und daher nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Vorliegend sei von einem Sonderfall auszugehen, welcher ein Abweichen von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung rechtfertige.

E. 2.2

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift vom 14. Mai 2012 zusammengefasst entgegen, für eine genügende Erschliessung müssten Zufahrten nach § 237 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) für jedermann verkehrssicher sein. Die Baubehörde habe bei Erteilung der Baubewilligung die Verkehrssicherheit auf eine Verkehrsberuhigungsmassnahme gestützt, welche zum Zeitpunkt der Bewilligung weder rechtlich noch tatsächlich gesichert war. Das Baurekursgericht rechtfertige den Entscheid der Baubehörde mehrfach mit den Abweichungen von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung an Ausfahrten;

hier gehe es aber um die ungenügend ausgebaute C-Strasse als Zufahrt. Auf den gebotenen Fussgängerschutz könne auch dann nicht verzichtet werden, wenn die Verkehrsberuhigung durch die Signalisation einer Tempo-30-Zone erfolge. Hier sei die C-Strasse Schulweg für viele Kinder. Die vom Gericht genannten neuen wichtigen Gründe, namentlich die engen Verhältnisse, die Unübersichtlichkeit oder das angeblich geringe Verkehrsaufkommen im südlichen Teil der D-Strasse seien unrichtig und unvollständig. Die kernzontypischen engen Verhältnisse bestünden nur auf der Westseite der C-Strasse. Das auf der Ostseite bestehende Trottoir könnte ohne Weiteres weitergezogen werden. Von einem geringen Verkehrsaufkommen im südlichen Bereich der C-Strasse könne keine Rede sein. Wie das Wohnhaus der ersten Etappe könnte das Baugrundstück ohne Weiteres rückwärtig über die D-Strasse erschlossen werden.

E. 2.3

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Randtitel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollten für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Zugangsnormalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit weiteren Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den vom Regierungsrat erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV; LS 722.15) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; zu § 11 Zugangsnormalien vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Wenn die Vorinstanz vorliegend im angefochtenen Rekursentscheid irrtümlicherweise auf die Verkehrssicherheitsverordnung statt auf die Zugangsnormalien verwies, ist dies ohne rechtliche Bedeutung, da § 360 Abs. 3 PBG allgemein die gesetzliche Grundlage für die Gewährung von Abweichungen von den technischen Anforderungen bildet. Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Letztere prüft, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, das heisst im vorliegenden Zusammenhang insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

E. 2.4

Das Bauprojekt mit neun Wohneinheiten soll über die C-Strasse erschlossen werden. Die Tiefgarage umfasst fünf Einzelparkplätze und drei (hintereinander liegende) Doppelparkplätze. Oberirdisch sind vier Besucherabstellplätze vorgesehen. Fünf weitere Abstellplätze sollen in der Tiefgarage der ersten, über die D-Strasse erschlossenen Etappe

bereitgestellt werden. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, werden über die C-Strasse mehr als 30 Wohneinheiten erschlossen, weshalb sie grundsätzlich den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich zu genügen hätte. Wie erwähnt, steht den Behörden bei der Anwendung der Zugangsnormalien ein gewisses Ermessen zu. Ob eine Zufahrt von in § 237 Abs. 1 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls.

E. 2.5

Die Baubewilligungsbehörde und das Baurekursgericht haben die Umstände, welche vorliegend ein Abweichen von den Anforderungen der Zugangsnormalien rechtfertigen, detailliert aufgelistet. Diese Ausführungen sind überzeugend und es kann vorab auf diese verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Grundstücke und Häusergruppe bei Einmündung der C-Strasse in die D-Strasse wie auch das Baugrundstück und die nordwärts auf der Westseite der C-Strasse anstossenden Liegenschaften sind der Kernzone zugeteilt. Die Verhältnisse sind kernzonentypisch mit teilweise sehr nahe an die Strassengrenze reichenden älteren Gebäuden. Südlich des Bauareals, bei der Einmündung der C-Strasse in die D-Strasse, stehen die Gebäude beidseitig nahe der Fahrbahn. In jenem Bereich ist der Fussgängerschutz indessen durch ein ostseitiges Trottoir gewährleistet, welches gemäss Feststellung der Vorinstanz rund 11 m vor dem Baugrundstück endet. Auf der ganzen Anstosslänge des Baugrundstücks muss entsprechend der angefochtenen Baubewilligung vom 4. Oktober 2012 die Strasse auf 4 m mit einem zusätzlichen Bankett von 30 cm Breite ausgebaut werden. Gegen Norden steigt die C-Strasse leicht an und verläuft nahe der Liegenschaften C-Strasse 09 in einer leichten Kurve. Die Feststellung der Vorinstanz, die eher unübersichtlichen Verhältnisse liessen nur eine zurückhaltende Fahrweise zu, ist dadurch zu ergänzen, dass nunmehr gemäss dem Bericht des Gemeinderats Obfelden vom 30. November 2012 (act. 16) auch auf diesem Abschnitt die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist und die hierfür notwendigen baulichen Massnahmen umgesetzt wurden. Weiter erweist sich aufgrund der Fahrdistanzen die Annahme der Vorinstanz als haltbar, dass die Hauptverkehrsbeziehung Richtung Ortszentrum und übergeordnetem Strassennetz (Autobahn) vom Neubauvorhaben her eher in südlicher Richtung über die D-Strasse, von den Mehrfamilienhäusern C-Strasse 08■05 eher über die nördliche Hälfte der C-Strasse erfolgt und daher der schmalste Bereich der C-Strasse wohl von den übrigen bestehenden, zwischen der F-Strasse und der D-Strasse gelegenen Grundstücke sowie von den geplanten Wohneinheiten benutzt werden wird. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, dass das Bauareal eine der letzten noch unüberbauten Flächen im dortigen Ortsteil darstellt und der Ausbau der C-Strasse durch Verlängerung des ostseitigen Trottoirs, wie dies der Beschwerdeführer verlangt, erhebliche Eingriffe in das Grundeigentum zur Folge hätte und kaum ohne Durchführung eines Quartierplanverfahrens realisiert werden könnte.

E. 2.6

Wenn die Baubehörde und das Baurekursgericht aufgrund all dieser Umstände die Anforderungen für ein Abweichen von den Regelanforderungen der Zugangsnormalien als erfüllt und den Ausbau der C-Strasse als genügend erachteten, haben sie nicht rechtsverletzend entschieden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

E. 3.1

Wie schon vor dem Baurekursgericht rügt der Beschwerdeführer sodann eine Verletzung von § 238 PBG. Im Rekursverfahren warf er in diesem Zusammenhang in formell-rechtlicher Hinsicht dem Gemeinderat Obfelden vor, er habe die Baubewilligung hinsichtlich der ästhetischen Wirkung des Bauvorhabens nicht hinreichend begründet. Diesen Einwand wies das Baurekursgericht (Rekursentscheid E. 4.5) zurück und führte aus, von der Begründungspflicht im Sinn von § 10 Abs. 1 VRG sei die Frage zu unterscheiden, ob die Baubehörde ein ihr vom Gesetz eingeräumtes Ermessen tatsächlich ausgeübt habe. Ermessensentscheide könnten auch noch im Rahmen des Schriftenwechsels oder eines Augenscheins begründet werden. Fehle eine Begründung, obliege die Ermessensausübung vorbehältlich eines Rückweisungsentscheids der Rekursinstanz, wobei jede Kognitionseinschränkung, wie sie bei der Überprüfung baubehördlicher Ermessensausübung bestehen könne, entfalle. Die Baubehörde habe sich in ihrer Rekursvernehmlassung mit den Vorbringen des Rekurrenten umfassend auseinandergesetzt und das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen Normen geprüft. Dem Rekurrenten sei es sowohl in der Replik als auch anlässlich des Augenscheins möglich gewesen, sich dazu zu äussern. Eine Aufhebung der Baubewilligung sei daher nicht angezeigt.

E. 3.2

In seiner Beschwerde an das Verwaltungsgericht wirft der Beschwerdeführer dem Baurekursgericht nunmehr eine rechtsverletzende Unterschreitung seiner Überprüfungsbefugnis vor. Entgegen deren Ausführungen habe die Baubehörde Obfelden den schwerwiegenden Mangel der Ermessensausübung mit der Rekursvernehmlassung beziehungsweise dem Lokaltermin nicht geheilt. Auch in der Rekursvernehmlassung fehle konkret jegliche Beschreibung des Gebietscharakters. Sie lege nicht dar, warum eine gute Gesamtwirkung erreicht werde, warum die Lage der Baute B die bestehende bauliche Umgebung nicht störe, sich die französischen Fenster und die Balkone gut ins Fassadenbild und die Fotovoltaikanlage ins eigene Dach wie auch in die bestehende Dachlandschaft von G einordnen. Die an die Begründung des Einordnungsentscheids gestellten Anforderungen, wonach nachvollziehbar sein müsse, dass die Behörde ihren Entscheid nach objektiven Kriterien und unter Berücksichtigung aller massgeblichen Sachumstände gefällt habe, seien damit nicht erfüllt.

E. 3.3

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Bei der Anwendung dieser Ästhetikgeneralklausel steht den Gemeinden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 E. 3.2; VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie davon auch tatsächlich

Gebrauch macht und in pflichtgemässer Abwägung aller in der Sache erheblichen Interessen und Argumente entscheidet. Durch eine ausreichende Begründung – spätestens in der Rekursvernehmlassung – ist dieses Abwägen der massgeblichen Elemente in nachvollziehbarer Weise zu belegen. Fehlt eine solche Begründung des angefochtenen Entscheids und wird sie auch im Rekursverfahren nicht nachgebracht, so kann sich die kommunale Behörde nicht auf ihren besonderen Ermessensspielraum berufen und ist die Vorinstanz berechtigt und verpflichtet, den Sachverhalt uneingeschränkt zu prüfen (RB 1991 Nr. 2 mit Hinweisen; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 E. 3.3; neuerdings bestätigt in VGr, 21. November 2012, VB.2012.00365, E. 3.1; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. A., Bern 2009, § 26 Rz. 38–40).

E. 3.4

Vorliegend kann der Baubewilligung vom 4. Oktober 2011 lediglich entnommen werden, dass die Einordnung geprüft und für gut befunden worden sei. Zu Recht hat die Vorinstanz festgehalten, dass es dem heutigen Beschwerdeführer aufgrund dieser Erwägung nicht möglich gewesen sei, sich mit der ästhetischen Auffassung der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen. Hingegen hat der Gemeinderat Obfelden in seiner Rekursvernehmlassung vom 22. November 2011 (act. 10/7) ausführlich zu den entsprechenden Einwänden in der Rekurschrift Stellung genommen und seine Beurteilung des Bauprojekts in architektonisch-ästhetischer Hinsicht dargelegt. Er hat damit in nachvollziehbarer Weise belegt, dass und wie er seinen Ermessensspielraum bei Überprüfung des Bauprojekts auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen Normen ausgeübt hat, und zu Recht ist das Baurekursgericht von einer entsprechenden Ermessensausübung durch die Baubewilligungsbehörde ausgegangen. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe ihre Überprüfungsbefugnis in rechtsverletzender Weise unterschritten, ist unbegründet.

E. 4.1

Im Zusammenhang mit der Einordnung rügte der Beschwerdeführer im Rekursverfahren die Kubatur des Gebäudes A. Die Vorinstanz führte hierzu aus (E. 4.6.1), nach Art. 8 Abs. 1 BZO hätten sich Neubauten in der Kernzone K1 durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibe. Die Grundmasse für Neubauten seien in Art. 6 BZO enthalten. Diese beschränke die zulässige Ausnützung mittels den primären Baubeschränkungsnormen und der Überbauungsziffer. Wenn die Baubehörde davon ausgehe, Art. 8 BZO sei keine Baubeschränkungsnorm, sei dies durchaus vertretbar. Gemäss ständiger Rechtsprechung dürfe einem Bauherrn nur aufgrund ausserordentlicher Umstände der Verzicht auf die Realisierung des grundsätzlich zulässigen Bauvolumens aufgezwungen werden. Wie anlässlich des Lokaltermins festgestellt worden sei, wiesen die entlang der C-Strasse und in der Kernzone K1 gelegenen Gebäude erhebliche Baukuben auf. Vor einer zurückhaltenden Bauweise könne hier keine Rede sein. Die Kernzonengebäude seien zwar ansprechend gestaltet, doch komme ihnen nicht eine derartige Qualität zu, dass der Bauherrschaft die Ausnützung der zulässigen Baumöglichkeiten untersagt werden können. In diesem Zusammenhang wendet der Beschwerdeführer ein, die Baubehörde habe nie dargelegt, wie sie den unbestimmten Rechtsbegriff "Ausmass" im Sinn von Art. 8 Abs. 1 BZO auslege. Es sei fraglich, ob ein Mehrfamilienhaus für sieben Parteien überhaupt bezüglich Ausmass den dörflichen Charakter von G nicht störe. Es sei zwar richtig, dass entlang der C-Strasse

Gebäude mit erheblichen Baukuben stünden; das Haus A weise indessen eine Kubatur auf, welche zwei - bis drei m al so gross sei wie die umliegenden Gebäude auf derselben Strassenseite. Das Baurekursgericht müsse den Sachverhalt konkret abklären, zum Beispiel durch Heranziehen der Grösse der Kubaturen der umliegenden Häuser aus der Gebäudeversicherung. Die Vorinstanz habe in ihre Beurteilung Wohnhäuser einbezogen, welche nicht zum Ortsteil G gehörten und nicht in der Kernzone 1 lägen.

E. 4.2

Art. 6 BZO regelt die "Grundmasse für Neubauten" in der Kernzone K1. Danach dürfen Neubauten zwei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,5 m betragen. Sodann haben Hauptgebäude eine Überbauungsziffer von maximal 36 %, Besondere Gebäude eine solche von maximal 10 % einzuhalten. Mit diesen Vorschriften hat der kommunale Gesetzgeber zukunftsweisend festgelegt, welche Grundmasse Neubauten in der Kernzone K1 aufweisen dürfen. Das streitige Bau gesuch hält diese Baubegrenzungsnormen ein.

E. 4.3

Zu Recht weist die Vorinstanz darauf hin, dass nach ständiger Rechtsprechung von einem Bauherrn aus Einordnungsgründen ein Verzicht auf die Realisierung eines grundsätzlich zulässigen Neubauvolumens nur aus besonders triftigen Gründen verlangt werden dürfe wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). An diesen Grundsätzen ändert Art. 8 Abs. 1 BZO nichts. Die Voraussetzungen, um dem privaten Beschwerdegegner die Ausschöpfung des aufgrund von Art. 6 BZO zulässigen Bauvolumens zu untersagen, sind vorliegend nicht gegeben. Wie das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins festgestellt hat, sich auch aus den Akten ergibt und vom Beschwerdeführer nicht in Abrede gestellt wird, weisen die entlang der C-Strasse und in der Kernzone gelegenen Gebäude erhebliche Bau kuben auf. Das Haus A weist einen Grundriss von 16,7 m x 14,26 m, das Haus B von 12 m x 10 , 35 m. Mit diesem Grundriss und dieser Ausschöpfung der zulässigen Vollgeschoss- und Dachgeschosszahlen weist zwar das Haus A ein erhebliches Volumen auf, doch ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Baubehörde und die Vorinstanz angesichts der baulichen Umgebung keine Verletzung der Ästhetiknorm von Art. 8 Abs. 1 BZO annahmen . Die genaue Errechnung der Kubatur der umliegenden Häuser durch Beizug der Gebäudeversicherungsdaten ist dabei nicht erforderlich. Die Vorinstanz hat zu Recht auch fest gehalten, den bestehenden Kernzonengebäuden komme nicht eine derartige Qualität zu, dass die zulässige Ausnützung beschränkt werden müsse. In diesem Zusammenhang durfte die Vorinstanz durchaus festhalten, dass auch die Qualität der östlich der C-Strasse in der Wohnzone stehenden Wohnhäuser keine Ausnützungsbeschränkung verlangt. Korrekt ist schliesslich auch die vorinstanzliche Feststellung, es könne auch nicht von einer qualifizierten landschaftlichen Empfindlichkeit ausgegangen werden.

E. 5.1

Das Baurekursgericht hat weiter den Einwand des Beschwerdeführers gegen die Stellung der Baute B in der zweiten Bautiefe "direkt an der Zonengrenze" abgelehnt und ausgeführt, es stehe dem jeweiligen Bauherrn frei, einen Ersatz- oder Neubau zu erstellen, für welchen die Bau- und Zonenordnung ■ abgesehen von den Abstandsvorschriften ■ keine besondere

Anordnung hinsichtlich dessen Stellung vorsehe. Ein Verbot, an die Zonengrenze zu bauen, kenne die kommunale Ordnung ebenfalls nicht. Das Gebäude stehe sodann keineswegs in störendem Gegensatz zur bestehenden baulichen Umgebung, komme es doch in etwa auf die gleiche Flucht zu liegen wie die nördlich des rekurrentischen Wohnhauses stehenden Gebäude. Vor Verwaltungsgericht bemängelt der Beschwerdeführer erneut die Stellung des Hauses B, welches sich wegen seiner Lage direkt an der westlichen Zonengrenze nicht gut in die bestehende Bausubstanz einfüge. Die Lage der herkömmlichen schützenswerten Bausubstanz an der C-Strasse sei immer praktisch an der Strassengrenze. Es gebe entlang dieser Strasse kein einziges Haus in der zweiten Bautiefe. Die Argumentation, das Gebäude B komme auf die gleiche Flucht zu liegen wie irgendwelche weiter entfernten Häuser, welche auch nicht in der zweiten Bautiefe lägen, sei nicht relevant.

E. 5.2

Den Ausführungen der Vorinstanz, dass vorliegend die Bau- und Zonenordnung die Stellung der Neu- oder Ersatzbauten nicht vorschreibe und auch das Bauen an die Zonengrenze nicht untersage, ist beizupflichten. Es kann auf diese Ausführungen verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Es ist zwar richtig, dass die Häuser nördlich der geplanten Bauten entlang der C-Strasse nur in einer Bautiefe stehen. Das Bauareal kann indessen zwanglos auch als Abschluss des der Kernzone K1 zugeteilten Gevierts angesehen werden bei Einmündung der C-Strasse und der H-Strasse in die E-Strasse, welches ebenfalls Grundstücke umfasst, die in einer zweiten Bautiefe überbaut sind oder überbaut werden können. Der kommunale Gesetzgeber hat die Kernzonengrenze im Bereich des Bauareals so gezogen, dass eine zweite Bautiefe überbaut werden kann. Dies gilt es zu respektieren.

E. 5.3

Unbehilflich ist weiter die Rüge des Beschwerdeführers, die Dachform des Gebäudes B stelle kein nach Art. 9 Abs. 2 BZO vorgeschriebenes Satteldach dar. Ob die gewählte Dachform als Kehrfirst oder als Querdach eingestuft wird, ist nicht massgeblich, denn es ist auf jeden Fall nicht rechtsverletzend, wenn die Baubehörde in Auslegung der kommunalen Bauordnung diese Dachform als Satteldach einstufte. Es kann diesbezüglich gemäss § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG auf die Ausführungen im Rekursentscheid (E. 4.6.3) verwiesen werden.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer hat im Rekursverfahren weiter die Balkone wie auch die raumhohen Fenster der beiden Gebäude beanstandet, da sich diese nicht gut in die Fassaden einfügten. Auf diese Rüge ist das Rekursgericht hinsichtlich der vom rekurrentischen Grundstück aus nicht einsehbaren Balkon bzw. Fenster nicht eingetreten mit der Begründung, der gerügte Mangel könnte mittels einer Nebenbestimmung geheilt werden. Dem Rekurrenten würde daraus aber kein Vorteil erwachsen, weshalb er nicht rekurslegitimiert sei. Dies bestreitet der Beschwerdeführer. Es sei zwar richtig, dass die Balkone auf der Südseite sowie die sechs raumhohen Fenster an der Süd- und Ostfassade des Hauses A von seinem Grundstück aus nicht einsehbar seien. Er habe diese Balkone und Fenster mit der insgesamt ästhetisch mangelnden Einordnung des Bauprojekts gerügt. Das Baurekursgericht hätte auf diese Rüge eintreten müssen. Der Mangel könne nicht einfach mit einer Nebenbestimmung geheilt werden, da das Weglassen von derart vielen Balkonen und französischen Fenstern eine wesentliche Projektänderung darstelle.

E. 6.2

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 PBG und § 21 Abs. 1 VRG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag. Kein schutzwürdiges Interesse hat der Nachbar, wenn die Gutheissung der Beschwerde bzw. Behebung der betreffenden Rüge die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, wenn etwa ein Projektmangel durch eine für den Nachbar bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, N. 21 und 34 ff.). Dies trifft vorliegend hinsichtlich der vom Grundstück des Beschwerdeführers nicht einsehbaren Balkone und Fenster auf der Südseite der beiden Gebäude A und B sowie auf der Ostseite des Hauses A zu. Die Balkone könnten weggelassen und die Fenster auf die vom Rekurrenten verfochtene Grösse verkleinert werden, ohne dass der Grundriss der Häuser oder der Wohnungen verändert werden müsste. Diese Änderungen könnten auflagenweise angeordnet werden und müssten nicht zwingend zur Bauverweigerung führen. Zu beachten ist, dass dabei der Baubehörde ein weitgehender Ermessensspielraum zusteht, ob bei inhaltlichen oder formalen Mängeln eines Bauvorhabens das Baugesuch abgewiesen oder die Mängel mittels Nebenbestimmung geheilt werden können (RB 1982 Nr. 139 = BEZ 1982 Nr. 36 [hier massgebliche Erwägungen ausschliesslich publiziert in BEZ 1982 Nr. 36]). Wenn das Baurekursgericht auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht eintrat, soweit dieser die Ausgestaltung der von ihm nicht einsehbaren Fassaden mit Balkonen bzw. Fenstern rügte, hat sie nicht rechtsverletzend entschieden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

E. 6.3

Hingegen hat die Vorinstanz die Rüge der fehlenden Einordnung hinsichtlich des westlichen Balkons des Hauses B geprüft, da dieser vom Grundstück des Beschwerdeführers "wohl einsehbar" sei. Sie hat hierzu ausgeführt (Rekursentscheid E. 4.6.4 Abs. 2), es treffe zwar zu, dass bei keinem der bestehenden Kernzonengebäude derartige Balkone angebracht seien. Die Bau- und Zonenordnung schliesse aber auskragende Balkone, wie hier geplant, nicht aus. Der Umstand allein, dass derartige Balkone in der näheren Umgebung fehlten, führe nicht dazu, dass sich der Balkon nicht in die bauliche Umgebung einordnen würde. Diese Ausführungen werden in der Beschwerdeschrift nicht substantiell infrage gestellt, weshalb auf diese verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Unbegründet ist auch der Einwand der fehlenden Einordnung hinsichtlich der ■ als Zugang zum Balkon bzw. zum Garten ■ auf der Westseite des Hauses B geplanten "französischen" Fenster. Derartige Fenster sind bei Kernzonenneubauten durchaus üblich. Sie entsprechen Art. 12 Abs. 2 BZO, wonach Fenster die Form eines "stehenden Rechtecks" aufweisen müssen.

E. 7.1

In seine Rekurschrift vom 2. November 2012 brachte der Beschwerdeführer weiter vor, an den geplanten Wohnbauten seien entgegen Art. 12 Ziff. 4 BZO nicht "mehrheitlich" Fensterläden angebracht. Diese Vorschrift wird vom Gemeinderat so ausgelegt, dass die

Hälfte der Fenster plus 1 Fensterläden aufweisen müsse, wobei Dachgeschosse nicht mitgezählt würden, da bei diesen das Anbringen von Fensterläden schwierig sei (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 2. Februar 2012, S. 1). Das Baurekursgericht hat die Auslegung von Art. 12 Ziff. 4 BZO durch den Gemeinderat als "nachvollziehbar" geschützt (Rekursentscheid E. 4.6.6) und hierbei ausgeführt, es treffe zwar zu, dass bei der fraglichen Überbauung wohl auch im Dachgeschoss Fensterläden grundsätzlich möglich seien. Es sei aber zu beachten, dass es sich um eine für die ganze Kernzone geltende Einordnungsvorschrift handle, welche möglichst einheitlich gehandhabt werden müsse. Diese "Argumentation" ist nach der Auffassung des Beschwerdeführers "sachlich nicht nachvollziehbar". "Mehrheitlich" bedeute hier, dass Fensterläden anzubringen seien, aber darauf verzichtet werden könne, falls dies im Einzelfall nicht möglich sei. Zudem habe die Baubehörde ihre Auslegung nicht einheitlich gehandhabt, da an diversen Häusern im Ortsteil G Fensterläden auch an Dachgeschossfenstern angebracht seien.

E. 7.2

Bei Art. 12 Ziff. 4 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 49 PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Baubehörde obliegt, welche die Verhältnisse an Ort und Stelle am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend bzw. antragstellend begleitet hat. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Die Rechtsmittelinstanzen dürfen solche Entscheide daher nur mit Zurückhaltung überprüfen (RB 1981 Nr. 20; RB 2000 Nr. 103 E. 2c = BEZ 2000 Nr. 19; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Zu Recht hat das Baurekursgericht aus den erwähnten Gründen die sachlich vertretbare Auslegung der Gemeinde geschützt. Der Beschwerdeführer setzt dieser Argumentation einfach eine eigene Auslegung entgegen, welche zudem vom Wortlaut der Bauordnung überhaupt nicht gedeckt wird. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

E. 8.1

Gemäss den Baugesuchsplänen ist auf der westlichen Dachfläche des Hauses A entlang des Firstes eine Fotovoltaikanlage im Ausmass von ca. 14 m x 2,5 m geplant. Hierzu brachte der heutige Beschwerdeführer im Rekurs vor, dies beeinträchtige die Erscheinung der Baute, und in der Replik, es könne nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass diese Anlage keine Blendwirkung auf sein Grundstück bewirke. Auch diese Einwände hat die Vorinstanz abgelehnt. Hinsichtlich der Blendwirkungen führte sie aus, die Fotovoltaikanlage sei auf der westlichen Dachfläche des Hauses A geplant, weshalb der Rekurrent nicht mit Blendwirkungen rechnen müsse. Bezüglich der Einordnung hielt das Baurekursgericht fest, die Solaranlage solle praktisch die gesamte Dachflächenlänge einnehmen. Indem sie im obersten Bereich der Dachfläche und nahe dem Dachfirst angesiedelt werden soll, stelle sie keine optische Zäsur dar. Da sie zudem gegen die Wohnzone gerichtet sei, sei ihre optische Wirkung auf die Kernzone und das geschützte Ortsbild sehr gering, da sie wohl nur von Westen aus gesehen werden könne. In seiner Beschwerde an das Verwaltungsgericht hält der Beschwerdeführer bezüglich der geplanten Fotovoltaikanlage an seinen Einwänden fest. In den Frühlings- und Herbstmonaten müsse mit einer möglichen Blendwirkung auf seinen ■ im Westteil seines Grundstücks gelegenen ■ Gartensitzplatz gerechnet werden. Die Anlage stehe zudem mit den zusätzlich geplanten Dachfenstern auf dem gleichen Dachteil in Widerspruch zum in der Kernzone geforderten

Ziegeldach.

E. 8.2

Nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden sind in der Kernzone Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich zulässig. Sie dürfen aber nach Art. 14 BZO weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Hinsichtlich der zulässigerweise von einer Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie beanspruchten Dachfläche kann damit nicht eingewendet werden, nach Art. 9 Abs. 5 BZO seien Dächer mit Tonziegeln einzudecken. Wie das Baurekursgericht richtig festhält, führt die eingemittete Anordnung der Anlage nahe dem Dachfirst und den beiden Giebelseiten dazu, dass keine optische Zäsur entsteht. Sie ist zudem gegen Westen, d. h. gegen die Wohnzone, ausgerichtet und von der C-Strasse aus nicht einsehbar. Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz durften ohne Rechtsverletzung eine Beeinträchtigung der Baute oder des Ortsbildes im Sinn von Art. 14 BZO verneinen. Wegen der Anordnung der Anlage auf der oberen westlichen Dachhälfte des Hauses A ist zudem nicht damit zu rechnen, dass die Anlage auf dem Nachbargrundstück rechtlich bedeutsame Blendwirkungen verursachen wird. Unter diesen Umständen genügte es, dass der Gemeinderat Obfelden in der Baubewilligung vom 4. Oktober 2011 in Dispositiv-Ziffer 4 auflageweise anordnete, dass die Sonnenkollektoren möglichst blend- und spiefelfrei sein müssten.

E. 9.1

Gemäss Dispositiv-Ziffer 1.6 der angefochtenen Baubewilligung vom 4. Oktober 2011 muss vor Baubeginn der grundbuchliche Nachweis über die Sicherung der gemeinschaftlich ausgewiesenen Kinderspielplatz- und Ruheflächen von 360 m² für die Mehrfamilienhäuser D-Strasse 04 und C-Strasse 02 und 03 vorliegen. Die Vorinstanz folgte dem Beschwerdeführer auch nicht bezüglich seines Einwands, die Verlegung der Spiel- und Ruheflächen sowie der Freizeit und Pflanzgärten in jenen Bereich der Bauparzelle, welche der Wohnzone zugehöre, sei nicht zulässig. Im Beschwerdeverfahren hält der Beschwerdeführer an diesem Einwand fest. Mit der Auslagerung werde beim Bauprojekt die kernzonentypische Umgebungsgestaltung für diesen Ortsteil fehlen, was ein weiterer Einordnungsmangel darstelle. Zudem sehe die Bau- und Zonenordnung das Zusammenführen von Spielflächen nur bei Gebäudegruppen vor. Eine solche zeichne sich durch gleiche Merkmale aus, was hier nicht der Fall sei.

E. 9.2

Gemäss Art. 39 BZO (= Art. 36 altBZO) müssen Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen (Abs. 1). Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen (Abs. 2). Diese Bestimmung stellt eine "ergänzende Bauvorschrift" (Art. 29 ff. BZO) dar. Sie ist somit nicht eine für die Kernzone anwendbare Ästhetiknorm, sondern gilt für alle Bauzonen. Sie bezweckt, dass in allen Zonen ein bestimmter Anteil (15 %) der baulich genutzten Grundstücksfläche für Spielplätze und Grünflächen wie Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten ausgestaltet wird. Ihre Zweckbestimmung wird auch dann erreicht, wenn sie hier auf dem der Wohnzone zugeschiedenen Teil des Bauareals verwirklicht wird. Bei "Gebäudegruppen" schreibt Art. 39 Abs. 2 BZO sogar die Zusammenfassung der Spielflächen vor. Warum unter "Gebäudegruppen" im Sinn dieser Vorschrift nur Gebäude "mit gleichen Merkmalen" zu verstehen seien, hier bei den Wohnhäusern der 1. und 2. Etappe "mit Sicherheit nicht von einer Gebäudegruppe

ausgegangen werden" könne, ist nicht nachvollziehbar. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 10

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit §

E. 13

Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Eine solche ist vielmehr der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-. Gründe, für das Rekursverfahren von der gesetzlichen Regelung abzuweichen und die Verfahrenskosten und Parteientschädigungen für das Rekursverfahren unabhängig vom Beschwerdeausgang der Baubehörde und dem Baurekursgericht aufzuerlegen (Beschwerdeantrag Ziff. 3), sind keine ersichtlich.

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