

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00053 vom 24. August 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-08-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00053

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00053 du 24 août 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00053 del 24 agosto 2016

Regeste

Baubewilligung | [Bewilligungsfähigkeit einer Zufahrtsrampe zu einer Tiefgarage im Gartenbereich einer Kernzone. Begriff des Zufahrtswegs gemäss massgeblichem kommunalem Recht. Frage der Einordnung.] Die projektierte Rampe ist schon deswegen nicht bewilligungsfähig, weil Stützmauern gemäss der einschlägigen Bestimmung der Bau- und Zonenordnung nicht zulässig sind. Die Gemeinde hat damit das Projekt wider ihre eigenen Vorschriften bewilligt (E. 4). Abgrenzung zwischen "Zufahrtsweg" gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung und "Zufahrtsstrasse" (E. 5.1, auch zum Folgenden). Die vorliegend projektierte Rampe kann nicht als Zufahrtsweg in diesem Sinn qualifiziert werden. Auch von einer guten Einordnung der Zufahrt, wie sie gemäss kommunalem Recht erforderlich wäre, kann nicht die Rede sein. Die Gemeinde hat die infrage stehende Kernzonenbestimmung ihrer Bau- und Zonenordnung in nicht mehr vertretbarer Weise angewendet. Die erteilte Baubewilligung erweist sich in Bezug auf die geplante Garagenzufahrt als rechtswidrig (E. 5). Gutheissung im Hauptpunkt (Bewilligung zur Erstellung der Garagenzufahrt), im Übrigen Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C GmbH, vertreten durch RA D,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Wie die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht ausführt, richtet sich ihre Beschwerde nurmehr einzig gegen die Erstellung der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03, wie sie mit Beschluss vom 6. August 2014 (Stammbaubewilligung) bzw. vom 18. Mai 2015 (Projektänderung) bewilligt wurde. Ausdrücklich nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind infolgedessen die Parzellierungsbewilligung vom 29. Juli 2013, die Verfügung der Baudirektion vom 22. Juli 2014 betreffend Ausnahmbewilligung und das geplante Mehrfamilienhaus als solches. 2. Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Bewilligung der Projektänderung durch die Beschwerdegegnerin mit Beschluss vom 18. Mai 2015 sei unzulässig gewesen, da sie dem Devolutiveffekt zuwiderlaufe: Betreffend den Streitgegenstand sei bereits ein Rekursverfahren hängig gewesen. Die Beschwerdegegnerin 2 hätte daher nicht über das abgeänderte Gesuch befinden dürfen. Die Beschwerdeführerin verkennt mit dieser Argumentation, dass der Gesuchsteller das

Baugesuchsverfahren einleitet und dessen Gegenstand bestimmt (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 51 Rz. 115 sowie Fussnote 28). Einer Bauherrschaft ist es grundsätzlich nicht verwehrt, gleichzeitig oder gestaffelt mehrere Alternativgesuche zur Beurteilung einzureichen und sich erst nach der Bewilligung für das eine oder andere zu entscheiden. Ein solches Vorgehen kann sich unter Umständen aus verfahrensökonomischen Gründen empfehlen, insbesondere auch mit Blick auf allfällige Rekurse (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 279, auch zum Folgenden). Auch ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs für das gleiche Bauareal nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt oder in Form eines Änderungsgesuchs betreffend ein bereits bewilligtes Projekt (Stammbewilligung) erfolgt, entscheidet in erster Linie die Bauherrschaft. Die private Beschwerdegegnerin ersuchte während des laufenden (Stamm-)Bewilligungsverfahrens bei der kommunalen Baubehörde um Bewilligung für ein bezüglich der Tiefgarage abgeändertes Projekt. Vor dem Hintergrund des Dargelegten war dies zulässig, woran nichts zu ändern vermag, dass im Stammbewilligungsverfahren ein Rekurs anhängig gemacht worden war. Die entsprechende beschwerdeführerische Rüge erweist sich als unbegründet. 3. Der südliche Teil der geplanten Tiefgarage und insbesondere deren Zufahrtsrampe befinden sich im Gartenbereich der Kernzone Y. Die einschlägige Bestimmung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf vom 24. November 2004 (BZO; online unter www.nuerensdorf.ch > Verwaltung > Online-Schalter), Art. 13 BZO, bestimmt, dass der Gartenbereich für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegärten ausgeschieden wird (Satz 1). Ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen sind keine Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen zulässig (Satz 2). Kinderspielplätze sind gestattet (Satz 3).

E. 2

Baukommission Nürensdorf,

E. 03

, E-Strasse 04 in Y. Wegen der Lage des Bauvorhabens unweit des Z-Bachs war im Rahmen eines koordinierten Verfahrens am 22. Juli 2014 eine Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich ergangen, welche der Bauherrschaft die wasserbaupolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben erteilt hatte. B. Am 11. September 2014 rekurrierte A gegen die Bewilligung der Baukommission vom 6. August 2014 und diejenige der Baudirektion vom 22. Juli 2014 sowie gegen die am 29. Juli 2013 durch den Bausekretär bewilligte Mutation betreffend die vormalige Parzelle Kat.-Nr.

E. 3

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 6. August 2014 erteilte die Baukommission Nürensdorf der C GmbH unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 01 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den in der Kernzone befindlichen Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, Art. 13 BZO schliesse Parkieranlagen (auch unterirdische) und Stützmauern im Gartenbereich ausdrücklich aus. Treppenabgänge, Containerstandplätze und Lüftungsschächte (wie sie von der privaten Beschwerdegegnerin geplant sind) stellen "andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen" dar und seien mithin ebenfalls unzulässig. Die Zufahrtsrampe zur Garage erweise sich zudem als nicht gut eingeordnet, wie dies gemäss Art. 13 BZO erforderlich wäre. Sie würde den grössten zusammenhängenden Grünbereich Birchwils unwiederbringlich zerstören. Die unnötig lange Garageneinfahrt stelle einen markanten Geländeeinschnitt dar und widerspreche auch dem Charakter der Kernzone. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang vor, ihre Überprüfungsbefugnis nicht ausgeschöpft zu haben. Sie habe lediglich festgestellt, die Beurteilung der Gemeinde, wonach die Zufahrt gut eingeordnet sei, sei nicht zu beanstanden; dies, obwohl die Begründung der Beschwerdegegnerin 2 widersprüchlich und ungläubwürdig gewesen sei.

E. 3.2

Bei Art. 13 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss (hier gestützt auf § 50 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [LS 700.1]) erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Nach ständiger Rechtsprechung steht den Rekursbehörden in Bezug auf die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts sowie bei Ermessensentscheiden gestützt auf solches nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis zu. Den zuständigen Gemeindebehörden kommt bei der Auslegung ein Beurteilungsspielraum zu (VGr, 28. August 2014, VB.2013.00788, E. 4.5 mit Hinweis; vgl. Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f., auch zum Folgenden). Die Rekursbehörden haben eine vertretbare Auslegung zu respektieren (vgl. VGr, 17. April 2014, VB.2014.00071, E. 2.2), was allerdings immerhin eine nachvollziehbare Begründung voraussetzt (VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00860, E. 4.5). Der Beurteilungsspielraum der Gemeinde ist indes nicht unbeschränkt; vielmehr steht das Recht auf wirksame Überprüfung bzw. auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis auf derselben Stufe wie die Gemeindeautonomie. Diese beiden gleichrangigen Verfassungsnormen sind im Rahmen praktischer Konkordanz auszulegen (vgl. VGr, 28. August 2014, VB.2013.00788, E. 4.5, sowie 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und insbesondere E. 4.2.3 f. mit Hinweisen). Bei kommunalen Ermessensentscheiden kommt die Kognition der Rekursbehörden derjenigen des Verwaltungsgerichts gleich, da ein Eingreifen nur bei einem qualifizierten Ermessensfehler (Ermessensmissbrauch, -über- oder -unterschreitung) zulässig ist (vgl. Donatsch, § 20 N. 59 am Ende sowie § 50 N. 25 ff.). 4. 4.1 Ungeachtet der etwas umständlichen Formulierung von Art. 13 Satz 2 BZO kann die Bestimmung nur so verstanden werden, dass Zufahrtswege im Gartenbereich der Kernzone bewilligungsfähig bzw. zulässig sind – notabene unter der Voraussetzung, dass sie gut eingeordnet sind (darauf wird unten E. 5.2 zurückzukommen sein) –, "Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen" hingegen nicht. Diese Auffassung wird im Übrigen von der privaten Beschwerdegegnerin geteilt, erwähnt diese doch in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. März 2016, dass Stützmauern nach dieser Bestimmung "grundsätzlich verboten" seien. Der kommunale Gesetzgeber erachtete offenkundig Parkieranlagen und Stützmauern von vornherein als nicht gut eingeordnet. Dem von der Beschwerdeführerin vertretenen Standpunkt, selbst unterirdische Parkieranlagen seien nach Art. 13 BZO grundsätzlich unzulässig, kann zwar nicht gefolgt werden. Dies ergibt sich

ohne Weiteres aus der Formulierung "oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen", sind doch lediglich oberirdische Bauten und Anlagen geeignet, das Gesamtbild zu stören. Bezogen auf das vorliegende Projekt wäre damit die Tiefgarage – für sich allein betrachtet – wohl grundsätzlich bewilligungsfähig. Soweit ist der Auffassung der Baubehörde, wie diese sie in der Rekursantwort vom 15. Oktober 2014 im Stammbaubewilligungsverfahren vertritt, zuzustimmen. Allerdings muss nach dem Dargelegten auch die – oberirdische – Zufahrt zur Tiefgarage bewilligungsfähig sein (vgl. in diesem Sinn auch die kommunale Baubehörde im Beschluss vom 18. Mai 2015).

4.2 Auch gemäss dem im Anschluss an den durch die Vorinstanz durchgeführten Augenschein überarbeiteten Projekt soll die Tiefgaragenrampe – wie sich aus den bei den Akten befindlichen Plänen ergibt – eine Länge von 30 und eine Breite von insgesamt (also inklusive der geplanten Stützmauern) vier Metern aufweisen (vgl. die Schnitte C-C, 1, 2, 2a und 3 sowie den Umgebungsplan, auch zum Folgenden). Auf beiden Seiten der Rampe sind Stützmauern geplant, welche zwar am Anfang der Rampe bzw. Zufahrt (also in Strassennähe) niedrig sind (von Süden her betrachtet weisen sie eine Höhe von circa 30–35 Zentimetern auf), beim Garagentor indes eine Höhe von über drei Metern erreichen.

4.3 Die kommunale Baubehörde hat, soweit aus den Akten ersichtlich ist, bezüglich der Frage der Bewilligungsfähigkeit der Zufahrtsrampe keine eigentliche Prüfung unter dem Blickwinkel von Art. 13 BZO und namentlich der Frage der Einordnung vorgenommen. Ihre lapidare Feststellung im Beschluss vom 6. August 2014 (betreffend das Stammbaubewilligungsverfahren), die projektierte Zufahrt und Garagenrampe seien gut eingeordnet, ist unbegründet. Auch in der Rekursantwort vom 15. Oktober 2014 hat sie lediglich in allgemeiner, nicht auf den vorliegenden Fall bezogener Weise (sowie unter Auslassung der in der Bestimmung erwähnten Voraussetzung der guten Einordnung) festgehalten, "Zufahrtswege" im Gartenbereich seien gestattet und es sei "nachvollziehbar, dass in Zusammenhang mit einer gut gestalteten Zufahrt und Rampe gerade Stützmauern unerlässlich" seien. Weiter führt sie dort aus, die in Art. 13 BZO vorgesehenen Beschränkungen bezögen sich grundsätzlich auf oberirdische Bauten; unterirdische wirkten nicht störend auf das Gesamtbild, widersprächen daher nicht dem Zweck von Art. 13 BZO und seien mithin bewilligungsfähig. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass auch nach Auffassung der Baubehörde das Gesamtbild störende, mithin eben oberirdische Bauten (abgesehen von den explizit ausgenommenen gut eingeordneten Zufahrtswegen) – und entsprechend bzw. insbesondere auch die ebenfalls dort erwähnten Parkieranlagen und eben Stützmauern – nach Art. 13 BZO nicht bewilligungsfähig sind. Im Beschluss vom 18. Mai 2015 (betreffend die Projektänderung) führt die kommunale Baubehörde demgegenüber aus, Stützmauern würden von Art. 13 BZO nicht per se verboten. Die Zufahrt müsse sich einerseits gut einordnen, andererseits dürften die in jener Bestimmung weiter genannten Ausrüstungen und Vorrichtungen das Gesamtbild nicht stören. Diese Auffassung steht, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, klar im Widerspruch zur Bestimmung. Weiter fährt die Baubehörde mit Bezug auf das konkrete Projekt fort, die vorgesehenen Stützmauern stünden nicht in Konflikt mit Art. 13 BZO und die Garagenrampe sei gut gestaltet sowie harmonisch in den Kontext eingegliedert. Die noch vorhandenen Stützmauern seien ab der Höhe Schnitt 2a gegenüber der Fahrbahn gestaffelt auszuführen und ab einer Höhe von 30 Zentimetern mit Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die begrüneten Stützmauern würden kaum mehr in Erscheinung treten. Damit sei die Ästhetiknorm von Art. 13 BZO erfüllt und eine gute Einordnung gegeben.

4.4 Wie dargelegt sind nach der Bestimmung Stützmauern im Gartenbereich der Kernzone ausgeschlossen bzw. nicht bewilligungsfähig. Dieser Ansicht ist letztlich jedenfalls auch die

private Beschwerdegegnerin. Dass es sich vorliegend, wie diese dafürhält, lediglich um "Stützmauerchen" handelt, ändert hieran nichts. Davon kann bei einer Höhe von, wie erwähnt, stellenweise über drei Metern im Übrigen ohnehin keine Rede mehr sein, auch wenn vom angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführerin aus betrachtet davon lediglich ungefähr 15 Zentimeter über das gewachsene Terrain hinausragen bzw. sichtbar sein sollten (vgl. Schnitt C-C). Angesichts der Regelung von Art. 13 BZO gilt dies entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerschaft auch dann, wenn Stützmauern für eine konkret geplante Zufahrt zu einer an sich bewilligungsfähigen Tiefgarage angeblich erforderlich bzw. gar unerlässlich sein sollten. Ein entsprechendes Projekt ist solcherart abzuändern, dass keine Stützmauern (mehr) erforderlich sind, ansonsten auf eine Tiefgarage letztlich verzichtet werden muss. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht festhält, kann nicht mit der Erforderlichkeit von Stützmauern für ein konkretes Projekt deren Zulässigkeit entgegen dem insofern eindeutigen kommunalen Recht begründet werden. 4.5 Das vorliegende Projekt kann nach dem Dargelegten bereits aufgrund der geplanten – angeblich unerlässlichen – Stützmauern nicht bewilligt werden. Die kommunale Baubehörde hat das streitgegenständliche Projekt offensichtlich wider die Vorschriften der eigenen Bau- und Zonenordnung bewilligt und damit ihr eigenes Recht in nicht vertretbarer Weise angewendet.

E. 05

bzw. deren Unterteilung in die beiden Bauparzellen an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Das Baurekursgericht führte daraufhin am 12. Januar 2015 einen Augenschein durch. Im Anschluss daran einigten sich die Parteien auf eine vorläufige Einstellung des Verfahrens. C. Am 7. April 2015 ersuchte die C GmbH um Bewilligung eines in Bezug auf die Zufahrt zur Tiefgarage abgeänderten Bauprojekts. Die Baukommission bewilligte dieses mit Beschluss vom 18. Mai 2015. II. Gegen die wiederum erteilte Bewilligung rekurrierte A am 19. Juni 2015 ebenfalls an das Baurekursgericht. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2015 vereinigte das Baurekursgericht die Verfahren (Dispositiv-Ziff. I), trat auf den Rekurs gegen die Parzellierungsverfügung vom 29. Juli 2013 nicht ein (Dispositiv-Ziff. II Abs. 1) und wies die Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Baukommission vom 6. August 2014 und 18. Mai 2015 sowie gegen die Verfügung der Baudirektion vom 22. Juli 2014 ab, soweit es darauf eintrat und das Verfahren nicht als gegenstandslos geworden abschrieb (Dispositiv-Ziff. II Abs. 2). Die Kosten des Verfahrens wurden A zu 9/10 und der C GmbH zu 1/10 auferlegt (Dispositiv-Ziff. III) und jene in Dispositiv-Ziff. IV verpflichtet, dieser eine Parteienschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.- zu bezahlen. III. Am 29. Januar 2016 liess A Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und beantragen, unter Entschädigungsfolge seien Dispositiv-Ziff. II Abs. 2 sowie Dispositiv-Ziff. III und IV des Entscheids des Baurekursgerichts aufzuheben und die Bewilligung zur Erstellung der geplanten Garagenzufahrt zu verweigern, eventualiter die Sache zur Neuurteilung an das Baurekursgericht bzw. die Baukommission zurückzuweisen. Das Baurekursgericht schloss am 16. Februar 2016 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verzichtete am 22. Februar 2016 auf Antragstellung bzw. Vernehmlassung. Die Baukommission und die C GmbH beantragten am 1. bzw. 14. März 2016 die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge zulasten von A, worauf sich diese mit Eingabe vom 12. April 2016 erneut vernehmen liess. Die Kammer erwägt: 1.

E. 5

Die geplante Zufahrtsrampe kann aber auch – ungeachtet ihrer Unzulässigkeit aufgrund der projektierten Stützmauern – deswegen vor dem Hintergrund von Art. 13 BZO nicht bewilligt werden, da sie nicht als gut eingeordneter Zufahrtsweg qualifiziert werden kann.

E. 5.1

Die kommunale Bau- und Zonenordnung enthält keine Definition des Begriffs "Zufahrtsweg". Im Folgenden ist dieser, unter Zuhilfenahme insbesondere der bzw. in Anlehnung an die Terminologie des Planungs- und Baugesetzes bzw. der Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN, LS 700.5), zu klären. Vorab ist festzuhalten, dass der Begriff "Zufahrtsweg" bereits nach einem nicht juristischen Verständnis eine weniger breite Zufahrt impliziert als derjenige der "Zufahrtsstrasse"; überdies dürfte ein Zufahrtsweg wohl mehr oder weniger dem gewachsenen Terrain folgen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind für die Abgrenzung zwischen Strasse und Weg der technische Ausbau und die Zweckbestimmung, namentlich die Erschliessungsfunktion der Anlage, zu berücksichtigen. Gemäss § 6 Abs. 1 ZN erfolgt die Festlegung der Zufahrtsart nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Anwendungsbereichen im Anhang (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 828 f.). Ein Zufahrtsweg weist denn auch gemäss den im Anhang zu den Zugangsnormalien aufgeführten Ausbaugrössen eine deutlich geringere Breite als eine Zufahrtsstrasse auf, nämlich 3,00–3,50 Meter gegenüber 4,00–4,75 Metern; dies erscheint aufgrund des jeweiligen Anwendungsbereichs (grundsätzlich bis 10 [für den Zufahrtsweg] respektive bis 30 Wohneinheiten [für die Zufahrtsstrasse]) auch naheliegend. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass vorliegend sechs Wohnungen geplant sind, sodass auch unter diesem Aspekt ein Zufahrtsweg, wie ihn Art. 13 BZO vorsieht, ohnehin ausreicht. Vorliegend kann die geplante Rampe aufgrund ihrer Breite von vier Metern, der beidseitigen Stützmauern und der wesentlichen Veränderungen des gewachsenen Terrains, welche sie mit sich bringen würde (vgl. in diesem Zusammenhang auch Art. 14 BZO, der sogar für die nicht zu einem Kernzonenbereich gehörende Umgebung vorsieht, dass möglichst keine Veränderungen am gewachsenen Terrain vorzunehmen sind), nicht als Zufahrtsweg im Sinn von Art. 13 BZO qualifiziert werden.

E. 5.2

Ohnehin kann auch von einer guten Einordnung der Zufahrt keine Rede sein: Wie erwähnt handelt es sich um eine Rampe von einer massiven Länge (circa 30 Meter) und einer ebenfalls erheblichen Breite, die sich durch den Gartenbereich zwischen den beiden im Inventar der Heimatschutzobjekte verzeichneten Häusern E-Strasse 28 und E-Strasse 07/09 ziehen und diesen entzweischneiden soll. Im Anschluss an den vorinstanzlichen Augenschein wurden zwar im Rahmen des abgeänderten Projekts in gestalterischer Hinsicht in der Tat diverse Anpassungen gegenüber dem ursprünglichen vorgenommen, wie die Vorinstanz, die deswegen von einer wesentlich verbesserten Gestaltung spricht, zutreffend festhält (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Insbesondere sei im Westen der Rampe der Höhenunterschied zur Fahrbahn neu mit einer begrünten Böschung anstelle einer Mauer überwunden und seien die Stützmauern auf das geringste mögliche Mass reduziert worden. Weitere optische Verbesserungen ergäben sich aufgrund der mit der Bewilligung verbundenen Auflagen, wonach die Mauern ab einer Höhe von 30 Zentimetern mit Pflanzen dauerhaft zu begrünen seien. Selbst vor dem Hintergrund dieser optischen Verbesserungen kann jedoch von einer guten Einordnung der projektierten Rampe keine Rede sein. Sie ändern nämlich nichts daran, dass sie insbesondere aufgrund ihrer Ausmasse

und Lage nach wie vor einen offenkundig massiven Einschnitt in das Gelände und damit das Aussehen und den Charakter jenes Gartenbereichs darstellen würde. Auch aufgrund der nunmehr geplanten – nicht mit gewachsenem Terrain zu vergleichenden – Abböschung auf der Westseite der Rampe ändert sich hieran nichts. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen erneut der – die Umgebung betreffende – Art. 14 BZO zu erwähnen, welcher vorsieht, dass am "gewachsenen Terrain, insbesondere strassenseitig, [...] möglichst keine Veränderungen vorzunehmen" und auch bzw. sogar dort Parkplätze "unter Schonung der Vorgärten anzulegen" sind. Umso strenger sind die Anforderungen an die Einordnung einer Zufahrt im Gartenbereich.

E. 5.3

Nach dem Gesagten hat die Gemeinde die infrage stehende Kernzonenbestimmung ihrer Bau- und Zonenordnung in nicht mehr vertretbarer Weise angewendet. In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass das kommunale Recht bzw. die entsprechenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung zwar durchaus als restriktiv erscheinen mögen. Dies erlaubt es der Baubehörde jedoch keineswegs, die Bestimmung nicht bzw. entgegen ihrer Bedeutung anzuwenden. Die erteilte Baubewilligung erweist sich mit Bezug auf die geplante Garagenzufahrt als rechtswidrig. Damit ist die Beschwerde im Hauptpunkt gutzuheissen.

E. 6

Die Beschwerde richtet sich sodann gegen weitere Teile der Tiefgarage und weitere Anlageteile im Gartenbereich. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Anlageteile im Widerspruch stünden zu den massgeblichen BZO-Bestimmungen oder zur Einordnungsnorm von § 238 PGB. Dazu ist mit Bezug auf die Tiefgarage namentlich anzumerken, dass die Erstellung unterirdischer Bauten im Gartenbereich zulässig ist. Insoweit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

E. 7

Die Beschwerde richtet sich ausdrücklich nicht gegen die Erstellung des geplanten Mehrfamilienhauses. Daran ist das Gericht in Anwendung der geltenden Dispositionsmaxime gebunden (vgl. dazu Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 21 f.). Zwar liegt es auf der Hand, dass das Mehrfamilienhaus inklusive Tiefgarage aufgrund des vorliegenden Urteils nicht ohne Projektänderungen wird realisiert werden können. Dies rechtfertigt es jedoch nicht, die Baubewilligung entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin von Amtes wegen als Ganzes aufzuheben. Vielmehr sind der Beschluss der Baukommission Nürens Dorf vom 18. Mai 2015 und der Rekursentscheid des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2015 nur hinsichtlich der Bewilligung zur Erstellung der Garagenzufahrt aufzuheben. Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass bezüglich der ursprünglich mit Beschluss der Baukommission Nürens Dorf vom 6. August 2014 bewilligten Garagenzufahrt keine Aufhebung mehr zu erfolgen hat: Diesbezüglich wurde das Rekursverfahren – unter Hinweis auf den Verzicht der Beschwerdegegnerin 1 auf die Ausführung des ursprünglichen Bauvorhabens – infolge Gegenstandslosigkeit rechtskräftig abgeschlossen.

E. 8.1

Angesichts des grossmehrheitlichen Obsiegens der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht sind ihr die Kosten des Beschwerdeverfahrens lediglich zu 1/5 und im Übrigen zu je 2/5 der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in

Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Sodann steht der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung im angemessenen Betrag von Fr. 2'000.- seitens der Beschwerdegegnerin 1 zu (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; vgl. Plüss, § 17 N. 93 ff.).

E. 8.2

Schliesslich ist die Kosten- und Entschädigungsregelung für das Rekursverfahren anzupassen. Vor dem Baurekursgericht stand noch die Baubewilligung als solche im Streit, weshalb die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren rund zur Hälfte als unterliegend zu gelten hat. Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind ihr somit zur Hälfte und im Übrigen zu je 1/4 der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen. Die Parteientschädigungen sind entsprechend wettzuschlagen.

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