

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00493 vom 2. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00493

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00493 du 2 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00493 del 2 marzo 2017

Regeste

Baubewilligung | Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Das Baugrundstück befindet sich am Siedlungsrand und wird vom Schutzobjekt nur gerade durch einen schmalen Fussweg getrennt und befindet sich damit klarerweise in unmittelbarer Nachbarschaft des Schutzobjekts. Angesichts dieser unmittelbaren nachbarlichen Beziehungsnähe kann der optische Bezug zum Schutzobjekt nicht verneint werden. Daran nichts zu ändern vermag der Umstand, dass die geplante Neubaute nicht innerhalb des Schutzperimeters, sondern in der angrenzenden Wohnzone erstellt werden soll. Es ist nicht zulässig, zusätzliche Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG zu statuieren (E. 2.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00493 Urteil der 1. Kammer vom 2. März 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Isabella Maag. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Gebrüder C, 1.1 D, 1.2 E, 1.3 F, 1.4 G, Zustelladresse: Gebrüder C, alle vertreten durch RA H, 2. Bauausschuss Gossau, vertreten durch RA I, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 30. September 2015 erteilte der Bauausschuss Gossau D, E, F und G die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Grüt. II. Den dagegen erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 22. Juni 2016 ab. III. Gegen diesen Entscheid erhob A am 31. August 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie des Beschlusses des Bauausschusses Gossau vom 30. September 2015, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdegegnerschaft. In formeller Hinsicht beantragte sie die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht. Mit Eingabe vom 21. September 2016 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Bauherrschaft stellte in ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2016 den Antrag, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzügl. Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführerin. Der Bauausschuss Gossau schloss am 5. Oktober 2016 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Replik vom 23. Januar 2017 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest, ebenso die Bauherrschaft sowie der Bauausschuss Gossau mit Dupliken vom 6. Februar 2017. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

bis 1.4 sind ausserdem zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 03, welches im Südosten an das Baugrundstück anstösst. Wie bereits im Rekursverfahren beanstandet sie die fehlende Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung und macht insbesondere geltend, die gestalterische Frage sei entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht nur nach Absatz 1 von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu beurteilen. Vielmehr sei der an die überkommunale Landschaftsschutzzone (Drumlinlandschaft Zürcher Oberland) angrenzende Neubau an den Anforderungen von Absatz 2 von § 238 PBG zu messen. Die Vorinstanz stelle rechtsverletzend und willkürlich darauf ab, dass der Siedlungsrand für das Schutzobjekt unbedeutend sei, und beurteile den gerügten Einordnungsmangel einzig aus dem Siedlungsgebiet heraus und unter Beschränkung auf den geringeren Qualitätsmassstab von § 238 Abs. 1 PBG. Ausserdem habe sie die Zulässigkeit der für das geplante Vorhaben erforderlichen Ausnutzungsübertragung, welche einen erheblichen Umfang aufweise und ein übergrosses Volumen ermögliche, nicht geprüft.

E. 2.1

Das Baugrundstück liegt am Siedlungsrand und wird von der Landwirtschaftszone nur durch den Fussweg Kat.-Nr. 04 getrennt. Die anschliessende Landwirtschaftszone ist Teil der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland, welche mit kantonaler Schutzverordnung vom 13. März 1998 unter Schutz gestellt wurde. Schutzziel der Verordnung ist die umfassende und ungeschmälerte Erhaltung der Landschaft. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Bei der genannten Drumlinlandschaft handelt es sich unbestrittenermassen um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 lit. a PBG; die angeführte Verordnung stützt sich auf § 205 lit. b PBG.

E. 2.2

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. Gemäss Absatz 2 von § 238 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Diese Bestimmung wird anwendbar, sofern zwischen der projektierten Baute oder Anlage und dem Schutzobjekt aufgrund der örtlichen Verhältnisse überhaupt ein optischer Bezug gegeben ist, wenn also die beiden Objekte für einen neutralen Beobachter im Zusammenhang gesehen werden. Es genügt nicht, dass Sichtdistanz besteht. Geschützt sind Schutzobjekte im Sinn der abschliessenden Aufzählung von § 203 PBG, wobei die Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG keine formelle Unterschutzstellung erfordert (vgl. Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 662 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Während der Bauausschuss Gossau das geplante Vorhaben lediglich auf Übereinstimmung mit Absatz 1 von § 238 PBG prüfte, äusserte sich die Vorinstanz auch zur Anwendbarkeit von Absatz 2 von § 238 PBG. Sie erwog diesbezüglich, die fragliche Landschaftsschutzzone diene dem umfassenden Schutz der weitläufigen Drumlinlandschaft. Darüber hinaus verfolge sie – auch entlang der Bauzonen – keinen speziellen Zweck. Es sei

deshalb nahezu ausgeschlossen, dass diese Zone durch einen Neubau ausserhalb des Schutzgebiets beeinträchtigt werden könne. Eine solche Beeinträchtigung setze eine ausserordentliche Dimensionierung und/oder eine ausgefallene Form und Ausdrucksweise eines Bauvorhabens voraus, die sich auf Teile der geschützten Drumlinlandschaft störend auswirkten. Davon könne beim geplanten Neubau keine Rede sein, zumal dieser die Bestimmungen über die zulässige Gebäudelänge und -höhe samt Firsthöhe durchwegs einhalte und seine Gestaltung nicht störend ins Auge springe. Das streitbetroffene Bauvorhaben sei daher lediglich in Übereinstimmung mit Absatz 1 von § 238 PBG zu beurteilen.

E. 2.3

Das Baurekursgericht verneinte damit aufgrund eines fehlenden optischen Bezugs zwischen dem Bauvorhaben und der geschützten Landschaft die Anwendbarkeit von Absatz 2 von § 238 PBG. Diese Auffassung ist verfehlt. Das Baugrundstück befindet sich am Siedlungsrand und wird von der geschützten Drumlinlandschaft nur gerade durch einen schmalen Fussweg getrennt. Es befindet sich damit klarerweise in unmittelbarer Nachbarschaft des Schutzobjekts. Angesichts dieser unmittelbaren nachbarlichen Beziehungsnähe kann der optische Bezug zum Schutzobjekt nicht verneint werden. Daran nichts zu ändern vermag der Umstand, dass die geplante Neubaute nicht innerhalb des Schutzperimeters, sondern in der angrenzenden Wohnzone erstellt werden soll. Andernfalls müsste diese Auffassung auch für unter Schutz gestellte Gebäude gelten, sodass nur bauliche Veränderungen dieser Baukörper selber, nicht aber Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügen müssten. Dies widerspricht offensichtlich dem gesetzgeberischen Willen und der diesbezüglichen gefestigten Rechtsprechung. Die Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG richtet sich immer auf Vorhaben ausserhalb des geschützten Objekts, denn dieses selber wird durch die Schutzmassnahmen geschützt. Die Vorinstanz relativiert ihre eigene Rechtsauffassung denn auch mit der Aussage, es sei nahezu ausgeschlossen, dass die Schutzzone durch einen Neubau ausserhalb derselben beeinträchtigt werden könne. Selbst wenn diese Feststellung aufgrund der konkreten Örtlichkeiten zutreffen sollte, vermöchte sie den grundsätzlichen optischen Bezug und damit die Anwendbarkeit von Absatz 2 von § 238 PBG nicht infrage zu stellen. Ob das Bauvorhaben im Einzelfall zu einer Beeinträchtigung des Schutzobjekts führt, ist eine Frage der materiellen Beurteilung nach § 238 Abs. 2 PBG. Das Baurekursgericht fordert für die Anwendbarkeit von Absatz 2 von § 238 PBG "eine ausserordentliche Dimensionierung und/oder eine ausgefallene Form und Ausdrucksweise eines Bauvorhabens", "die sich auf Teile der geschützten Drumlinlandschaft störend" auswirken könnten. Die zusätzliche Statuierung von Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von Absatz 2 von § 238 PBG stellt eine gesetzwidrige Einschränkung der Anwendung dieser Bestimmung dar und ist rechtswidrig, auch wenn die Vorinstanz diese generell abstrakten Voraussetzungen nur im Zusammenhang mit einem Landschaftsschutzgebiet verstanden haben will. Ausserdem könnte gerade im vorliegenden Fall von einer ausserordentlichen Dimensionierung des Bauvorhabens gesprochen werden, weist dieses doch gegenüber der Regelüberbauung eine durch eine Ausnutzungsübertragung erhöhte Baumasse auf, welche die Vorinstanz als "durchaus erheblich" beurteilt.

E. 2.4

Zusammenfassend ist das streitbetroffene Neubauvorhaben daher entgegen der Auffassung der Vorinstanzen unter den erhöhten gestalterischen Voraussetzungen von Absatz 2 von § 238 PBG zu beurteilen. Ausserdem ist die Zulässigkeit der Ausnützungsübertragung zu prüfen. Auch dies hat unter gestalterischen Aspekten zu erfolgen. Nach der Rechtsprechung darf eine Ausnützungsübertragung nicht zu einer die gestalterischen Anforderungen verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen (VGr, 31. Mai 1994, BEZ 1994 Nr. 15; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 661). Dabei ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnützungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnen (VGr, 25. Oktober 2006, BEZ 2006 Nr. 54). Schliesslich ist auch zu beurteilen, ob die geplanten oberirdischen Abstellplätze den gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügen. In diesem Zusammenhang wird dann auch § 244 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen sein, wonach die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden müssen, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

E. 3.1

Zusammenfassend ist der Rekursentscheid in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Die Angelegenheit ist zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurückzuweisen, welches über eine weitergehende Kognition verfügt als das Verwaltungsgericht.

E. 3.2

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Partei mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens daher der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die Beschwerdegegner

E. 3.3

Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

E. 4

Mit dem vorliegenden Urteil erfolgt eine Rückweisung an die Vorinstanz. Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Rückweisungsentscheide grundsätzlich als Zwischenentscheide qualifiziert werden und nur unter den in Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) genannten Voraussetzungen selbständig anfechtbar sind.

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