

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00537 vom 17. September 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-09-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00537

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00537 du 17 septembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00537 del 17 settembre 2020

Regeste

teilweise Verweigerung der Baubewilligung | Verweigerung nachträgliche Projektänderung der Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplangebiet und Rückbaubefehl. § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Die kommunale Behörde darf von Gesetzes wegen die Umgebungsgestaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur bewilligen, wenn diese besonders gut ist, und sie muss dies anhand der genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall gegeben sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu (E.5.2). Das öffentliche Interesse, welches der Gestaltungsfreiheit entgegensteht, ist bereits durch die engeren Vorgaben erhöht. Ein nicht zu enger Gestaltungsspielraum belassen werden kann dem Bauherrn lediglich für die individuelle Ausstattung seines Gartens mit Artefakten, welche volumenmässig nicht ins Gewicht fallen. Die Vorinstanzen erachteten die ästhetischen Anforderungen vorliegend zu Recht als nicht erfüllt (E.5.5). Um die erforderliche besonders gute Gestaltung zu erreichen, wären erhebliche Änderungen (und damit auch grössere planerische Aufgaben) erforderlich. Folge der Anpassungen wäre daher zwingend ein massgeblich verändertes Erscheinungsbild und damit eine wesentliche Projektänderung; die Korrektur der Verstösse führt zudem in jedem Fall zu einem Identitätsverlust der jetzigen Umgebungsgestaltung. Die nebenbestimmungsweise Mangelbehebung ist daher ausgeschlossen; die nachträgliche Baubewilligung wurde zu Recht verweigert (E.6). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig; die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften überwiegen die privaten Interessen an der Vermeidung des (zumutbaren) Entfernungsaufwands für die nicht bewilligte bzw. nicht bewilligungsfähige Umgebungsgestaltung (E.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls gegeben.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beantragen in verfahrensrechtlicher Hinsicht einen Augenschein, weil sich die erhobenen Rügen ihrer Ansicht nach zum Teil nicht allein gestützt auf die

Akten beurteilen lassen würden. Deren Beurteilung setze Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse voraus, was einen Augenschein notwendig mache.

E. 2.2

Die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 1. Dezember 2017, 1C_479/2017, E. 4.2). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 , § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 2.3

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 7. Februar 2019 mit sechs Fotografien liegt bei den Akten. Dieses Protokoll und weitere vom Beschwerdegegner eingereichte Fotografien sowie die bei den Akten befindlichen Pläne und Dokumentationen belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher für eine umfassende Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Umgebungsgestaltung sowie der Verhältnismässigkeit des Rückbaubefehls nicht erforderlich.

E. 3

Das vom vorliegenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren betroffene Grundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaldorf in der Wohnzone W2 und ist vom Perimeter des Gestaltungsplans G erfasst. Es grenzt gegen Osten an die F-Strasse und ist mit einem im Jahr 2014 bewilligten Mehrfamilienhaus samt Schopf mit Werkstatt sowie einem Gartenhaus überstellt.

E. 3.1

Am 24. März 2016 reichten die Beschwerdeführer einen ergänzenden Umgebungsplan ein, welcher mit dem Hinweis, dass gemäss der Stellungnahme des Ortsplaners auf die Steinquader zu verzichten sei, nicht bewilligt wurde. Daraufhin reichte die Bauherrschaft einen revidierten Umgebungsplan (Plandatum 21. März 2016/Planrevision 14. Juni 2016) ein, welcher am 20. Juli 2016 von der Hochbauvorständin bewilligt wurde. Darin waren in der strittigen Grundstücksecke eine mit einem Abstand von 2 m parallel zur westlichen sowie zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Hecke sowie ein Kiesplatz von 75 m 2 mit zwei Bäumen und drei Bänken vorgesehen. Die Gestaltung sollte weiter mit Pflanzinseln, leicht modelliertem Gelände und zwei Quadersteinen erfolgen.

E. 3.2

Der Gemeinderat stellte in seiner Zwischenkontrolle vom 12. Juli 2017 fest, dass die ausgeführte Umgebungsgestaltung nicht dem bewilligten Umgebungsplan vom 21. März 2016, rev. 14. Juni 2016, entspreche. Darauf setzte er der Bauherrschaft Frist an, einen

revidierten Umgebungsplan einzureichen. Der eingereichte (nachträgliche) Projektänderungsplan zeigt in der südwestlichen Grundstücksecke auf einer Fläche von rund 15 m mal 17 m eine bis auf die zwei Bäume geänderte Umgebungsgestaltung. Mit einem Abstand von 1 m verläuft auf einer Länge von knapp 10 m parallel zur westlichen sowie auf einer Länge von 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze eine Mauer, welche von der Ecke mit drei Quadersteinen (ca. 1,5 m Höhe) beidseitig mit einer Reduktion auf zwei Quadersteine und schliesslich einen Quaderstein ausläuft. Von der südlichen Grundstücksgrenze aus wird die Mauer ein Quaderstein hoch (ca. 0,4 m) rund 5 m in das Grundstück hinein und nochmals um die Ecke weitergeführt. Innerhalb ist das Terrain angehoben sowie ein Steingarten mit Kiesweg und einem Treppeneintritt aus Natursteinen, einem Vogelbecken und einem Quader als Sitzbank erstellt worden. Ferner wurde die Kiesfläche ausgedehnt.

E. 3.3

In der angefochtenen Verfügung vom 11. September 2018 hielt der Beschwerdegegner fest, der revidierte Umgebungsplan sei – wie verlangt – ohne Quadersteine eingereicht und bewilligt worden. Da nun für die Umgebungsgestaltung in der südwestlichen Grundstücksecke diverse Quadersteine verbaut worden seien und die Umgebungsgestaltung die Anforderungen gemäss Ziff. 5.1 des Gestaltungsplans G und § 71 PBG nicht erfülle, sei diese zurückzubauen und gemäss dem bewilligten Umgebungsplan zu erstellen. Weiter erwog er, in Anbetracht der klar formulierten Auflagen und auch des Nachkommens der Auflagenbereinigung erscheine die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig. Innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft seien die Quadersteine daher zurückzubauen und die Umgebung gemäss den bewilligten Plänen auszuführen.

E. 4.1

Die Parteien sind sich bezüglich der Tragweite des Rückbaubefehls nicht einig. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dieser umfasse nach seinem klaren Wortlaut die gesamte ausgeführte Umgebungsgestaltung, welche demnach vollständig zurückgebaut und (wie ursprünglich bewilligt) wiedererstellt werden müsse. Das Baurekursgericht teilt diese Auffassung. Demgegenüber ist der Gemeinderat der Ansicht, aus dem angefochtenen Beschluss ergebe sich – insbesondere aus den Erwägungen – in aller Deutlichkeit, dass es lediglich um die Entfernung der Quadersteine gehe. Es werde denn auch in Disp.-Ziff. 1 ausdrücklich auf die Erwägungen verwiesen.

E. 4.2

Inhalt und Tragweite eines Entscheids ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv (BGr, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3 mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden.

E. 4.3

Die Disp.-Ziff. 1.2 der angefochtenen Verfügung lautet unmissverständlich, die Umgebungsgestaltung in der südwestlichen Grundstücksecke sei zurückzubauen und gemäss dem bewilligten Umgebungsplan vom 21. März 2016, rev. 14. Juni 2016, zu erstellen. Etwas anderes ergibt sich – entgegen der Ansicht der Gemeinde – auch nicht aus ihren Erwägungen (vgl. E. 3.3). So wird darin zwar explizit auf die Quadersteine Bezug genommen, doch erfüllt demnach die Umgebungsgestaltung die ästhetischen

Anforderungen nicht und ist die Umgebungsgestaltung zurückzubauen. Am Ende ist zwar davon die Rede, dass die Quadersteine zurückzubauen seien, da im gleichen Satz jedoch die Umgebung gemäss den bewilligten Plänen auszuführen ist, sind dazu weitere Rückbauten erforderlich, soweit Abweichungen von den bewilligten Plänen bestehen (vgl. E. 3.1 f.).

Anders könnte – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – die bewilligte Umgebungsgestaltung nicht umgesetzt und dem Befehl Folge geleistet werden. Die Erwägungen stehen nach dem Gesagten mit der Formulierung des Dispositivs im Einklang.

E. 5.1

Unter "5. Gestaltung" des Gestaltungsplans G (GP) wird in Abs. 1 festgehalten, dass Bauten, Anlagen und Umschwung einschliesslich der baulichen Lärmschutzmassnahmen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten seien, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinn von § 71 PBG erreicht werde. Der Umgebungsbereich ist gemäss Abs. 6 der genannten Bestimmung nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. § 71 PBG, auf den in der Gestaltungsplanbestimmung verwiesen wird, fordert für Arealüberbauungen, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen (Abs. 1). Bei der Beurteilung dieser Anforderungen sind gemäss Abs. 2 insbesondere die Beziehung zum Ortsbild, zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie die Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen zu beachten.

E. 5.2

§ 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden nach der Rechtsprechung einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00055, E. 3.3, auch zum Folgenden). Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Solche ergeben sich für die streitbetroffene Umgebungsgestaltung vorliegend insbesondere aus dem zitierten Abs. 6 von Ziff. 5 GP. Die kommunale Behörde darf daher von Gesetzes wegen die Umgebungsgestaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur bewilligen, wenn diese besonders gut ist, und sie muss dies anhand der genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall gegeben sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Die Gerichte haben eine vertretbare Einschätzung zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (vgl. zum Ganzen VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00055, E. 3.3 mit Hinweis).

E. 5.3

Der Gemeinderat begründete seinen abschlägigen Entscheid im Rekursverfahren damit, dass die augenfällige Umgebungsgestaltung mit bis zu dreilagigen Quadersteinen im weitgehend ebenen Gelände klar als nicht besonders gut zu qualifizieren sei, zumal die Granitsteine eine nachvollziehbare gestalterische Motivation – wie eine angemessene Reaktion auf eine Hangsituation – vermissen liessen. Im Gegenteil erfahre das streitbetroffene Gestaltungsplangebiet durch die in der Ebene aufgetürmten Quadersteine

eine singuläre Zäsur. Den Beschwerdeführenden sei bereits im Frühjahr 2016 beschieden worden, dass eine solche Umgebungsgestaltung nicht bewilligungsfähig sei. Gemäss der damals eingeholten fachkundigen Beurteilung würden die projektierten Quadersteine im weitgehend ebenen Gelände als Fremdkörper wirken und gänzlich unmotiviert erscheinen.

E. 5.4

Das Baurekursgericht gelangte nach Durchführung eines Augenscheins zum Schluss, dass dem grundsätzlich nicht zu widersprechen sei. Die aus Granit-Quadersteinen bestehende, im mehrheitlich ebenen Gelände erstellte Mauer mit einer Höhe von bis zu 1,5 m weise keinerlei Bezug zu den bestehenden Terrainverhältnissen auf. So diene sie nicht etwa der Abstützung eines natürlich abfallenden Terrains. Eine nachvollziehbare gestalterische Motivation sei nicht erkennbar. Die strittige Mauer sei auch nicht mit anderen im Gestaltungsplangebiet befindlichen Betonmauern vergleichbar, welche einem ganzheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen schienen und keine Zäsur im offenen Gelände bewirken würden.

E. 5.5

Diese Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf die Akten und insbesondere auch auf die Erkenntnisse des Augenscheins. Sie erweisen sich als nachvollziehbar und sind nicht zu beanstanden. Es kann vorweg vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG).

E. 5.5.1

Zwar ist die Bauherrschaft in der architektonischen (Umgebungs-)Gestaltung grundsätzlich frei. Doch stellen die Gestaltungsplanbestimmungen sowie § 71 PBG vorliegend erhöhte ästhetische Anforderungen, welche die Gestaltungsfreiheit einschränken. So ist der Umschwung sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies soll durch eine nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen naturnahe Gestaltung und Bepflanzung erfolgen. Bei der Beurteilung dieser Anforderungen sind insbesondere die Lage, die Zweckbestimmung und der Umfang der Umgebungsanlagen zu beachten.

E. 5.5.2

Das öffentliche Interesse, welches der Gestaltungsfreiheit entgegensteht, ist bereits durch diese engeren Vorgaben erhöht. Ein nicht zu enger Gestaltungsspielraum belassen werden kann dem Bauherrn lediglich für die individuelle Ausstattung seines Gartens mit Artefakten, welche volumenmässig nicht ins Gewicht fallen (VGr, 12. Januar 2005, VB.2004.00449, E. 3.5, auch zum Folgenden). Die ihm kraft der Eigentumsgarantie zustehende Freiheit ist – im Rahmen der gesetzlichen Schranken – insoweit zu achten. Anders als im zitierten Fall bestehen indessen vorliegend engere Gestaltungsplanvorgaben und liegt die fest installierte Gartengestaltung und nicht bloss die Ausstattung mit Artefakten im Streit.

E. 5.5.3

Das Argument, sie hätten sich bewusst für hochwertige Granitsteine entschieden, weil ihnen dieses Material gefalle, ist verfehlt, zumal sie selber ausführen, die Beurteilung der Gestaltung hätte nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben zu erfolgen (vgl. dazu VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

Ebenso wenig verfangen die Vorbringen, dieses Material werde häufig verbaut und die Beschwerdegegnerin habe nichts gegen dessen Verwendung bei den benachbarten Sitzplätzen eingewendet. Zwar mögen Granitsteine natürlicher wirken als Betonmauern, was im Sinn der Gestaltungsplanvorgaben wäre, doch war vorliegend nicht die Materialisierung, sondern deren Lage im ebenen Gelände sowie deren Höhe für den abschlägigen Entscheid ausschlaggebend.

E. 5.5.4

So ist in der südwestlichen Gartenecke ein alleinstehender Bereich mit einer Fläche von etwa 10 m mal 15 m entlang der Grenze mit Quadersteinen von bis zu 1,5 m Höhe umrahmt und aufgeschüttet. Ein Zusammenhang von diesem, abseits der übrigen Bauten auf dem Grundstück in der Gartenecke liegenden, erhöhten Bereich von erheblicher Dimension auf einer weitgehend ebenen Fläche mit der baulichen und der landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig kommt diesem Bereich eine über die nicht nachvollziehbaren Gestaltungsabsichten hinausgehende Zweckbestimmung zu. Ein ganzheitliches Gestaltungskonzept erschliesst sich dem Betrachter auch aufgrund der Verwendung von Granit für den Sichtschutz beim Sitzplatz nicht.

E. 5.5.5

Dass das südlich angrenzende, ebenfalls im Gestaltungsplanperimeter befindliche Gebiet erst überbaut und sich die Umgebung entsprechend verändern wird, ändert nichts an der im – abgesehen von Bauten – ebenen Umgebung auffälligen, eigenwilligen Gestaltung der südwestlichen Grundstücksecke. Auf den beantragten Beizug weiterer Bauakten als den von der Gemeinde eingereichten Umgebungsplan jener Überbauung ist daher in antizipierter Beweiswürdigung zu verzichten. Im Übrigen geben die verschiedenen Einwände der Beschwerdeführer gegen die Beurteilung der Umgebungsgestaltung schlicht eine eigene ästhetische Wertung wieder, ohne dass sich die abweichende Auffassung der Vorinstanzen als rechtsverletzend erweisen würde.

E. 5.6

Zusammenfassend ist die Beurteilung der Vorinstanzen, wonach die ausgeführte, von der Bewilligung abweichende Umgebungsgestaltung in der südwestlichen Grundstücksecke keine besonders gute Gestaltung im Sinn von Ziff. 5 GP und § 71 PBG aufweist, nicht zu beanstanden, sodass sich die diesbezügliche Rüge als unberechtigt erweist. Eine Ermessensverletzung liegt nicht vor.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen eventuell geltend, die erforderliche ästhetische Qualität lasse sich leicht und ohne besondere Schwierigkeiten durch Statuierung geeigneter und verhältnismässiger Nebenbestimmungen im Sinn von § 321 PBG erreichen, da lediglich die Steinquader strittig und einfach zu reduzieren seien. Da die Bewilligung ihrer Ansicht nach im Grundsatz erteilt werden könne, wäre die Vorinstanz zur Statuierung solcher Nebenbestimmungen verpflichtet gewesen. Wenn die Vorinstanz ausführe, es sei nicht ihre Sache, aus verschiedenen denkbaren Varianten zu wählen, verletze sie den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 7 Abs. 4 VRG). Es mute an Rechtsverweigerung an, wenn die Vorinstanz einen grösseren planerischen Aufwand zur Mangelbehebung annehme.

E. 6.2

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 6.2.1

Dieses Vorgehen kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437).

E. 6.2.2

Unter Umständen können viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.3 ff. = BEZ 2015 Nr. 46, auch zum Folgenden). Die statuierten Nebenbestimmungen müssen daher konkret sein, d. h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann.

E. 6.3

Das Baurekursgericht führte zur Begründung aus, die Behebung des Einordnungsmangels auch auf eine andere Weise als durch die Entfernung der gesamten Steinmauer möge möglich sein, etwa durch deren Höhenreduktion. Es seien indes darüber hinaus mehrere Varianten zur Mängelbehebung denkbar. Würde etwa die Mauer entfernt und die Aufschüttung beibehalten, seien dazu weitere planerische Massnahmen zu treffen. Der Mangel sei daher nicht heilbar. Es sei nicht ihre bzw. Sache der Vorinstanz, die Baute in irgendein bewilligungsfähiges Projekt abzuändern.

E. 6.3.1

Der Einordnungsmangel der strittigen Umgebungsgestaltung ist im Wesentlichen durch deren Höhe sowie deren Lage im ebenen Gelände begründet (vgl. E. 4.5). Um die

erforderliche besonders gute Gestaltung im Sinn von Ziff. 5 GP und § 71 PBG zu erreichen, wären erhebliche Änderungen (und damit auch grössere planerische Aufgaben) erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Vergleich des bewilligten Projekts mit dem vorliegend zur Diskussion stehenden (vgl. E. 3.1 f.). Folge der Anpassungen wäre daher – unabhängig von der gewählten Variante – zwingend ein massgeblich verändertes Erscheinungsbild und damit eine wesentliche Projektänderung (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2017.00778 und VB.2017.00779, E. 4.3). Die Korrektur der Verstösse führt zudem in jedem Fall zu einem Identitätsverlust der jetzigen Umgebungsgestaltung.

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