

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00419 vom 12. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00419

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00419 du 12 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00419 del 12 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und Tiefgarage: Anzahl Parkplätze; Anwendung BZO auf Tiefgaragenzufahrt; Terrainabgrabungen. Das BRG hat die Beschwerdeführenden für die Frage der Erfüllung der vertraglich vereinbarten Auflage bezgl. oberirdischer Parkplatzzahl zu Recht auf den Zivilweg verwiesen (E.3). Gemäss Art. 25 BZO ist gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Wenn die Gemeinde mit den in ihrer Gesetzgebung verwendeten Begriffen "Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien" öffentliche Strassen, Wege und Plätze ohne Baulinien verstanden haben will, liegt dies in ihrem durch die Gemeindeautonomie geschützten Auslegungsspielraum. Ein "öffentlicher Weg" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Konkretisierung im pflichtgemässen Ermessen der Behörden liegt. Mit dem Gemeinderat kann festgehalten werden, dass es sich bei der an die Tiefgaragenzufahrt angrenzenden Zufahrt um einen privaten Weg handelt. Dieser dient lediglich zwei Liegenschaften als grundstückinterne Zufahrt, und auch der Ausbaustandard vermittelt nicht den Eindruck eines öffentlichen Durchgangs. Der Gemeinderat durfte daher die Anwendbarkeit von Art. 25 BZO verneinen, ohne dass er damit seinen Beurteilungsspielraum verletzt hätte (E.4). Die beanstandeten Abgrabungen sind im geplanten Umfang zulässig, und es ist keine Ermessensverletzung der Vorinstanzen bei deren gestalterischen Beurteilung ersichtlich (E.6). 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 Beschwerdeführenden sind als unterliegende Partei zur Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach vom 31. Januar 2020 (BZO) in der Kernzone. Entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstücks verläuft die M-Strasse. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Grundstück Kat.-Nr. 010) befindet sich ein im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnetes Gebäude (Vers.-Nr. 011). Während westlich an das Baugrundstück die im Eigentum von A stehende Parzelle Kat.-Nr. 09 (Liegenschaft M-Strasse 07b) angrenzt, befinden sich nördlich und östlich desselben das im Eigentum der

Erbengemeinschaft B stehende, in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück Kat.-Nr. 012.

E. 2.2

Das Bauprojekt sieht unter anderem die Erstellung einer Tiefgarage mit 20 Plätzen vor, deren offene Einfahrtsrampe unmittelbar der westlichen Grundstücksgrenze entlang und sich beim Übergang von der Einfahrtsrampe zur Einstellhalle durch Abkröpfung von der Grundstücksgrenze entfernend geplant ist. Parallel zu dieser Zufahrt verläuft auf der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 09, ebenfalls entlang der Grundstücksgrenze, eine von der M-Strasse abzweigende Zufahrt zur darauf liegenden Liegenschaft M-Strasse 07b. Diese Zufahrt grenzt westseitig an das Grundstück Kat.-Nr. 08 (Liegenschaft M-Strasse 07a). Zusätzlich sind im Freien weitere 15 Parkplätze vorgesehen. Ferner soll bei der Nordostecke des Hauses aufgrund des Terrainverlaufs das Terrain abgegraben werden.

E. 2.3

Strittig sind die Anzahl oberirdischer Parkplätze, die Anwendung von Art. 25 BZO bezüglich Abstand der Tiefgaragenzufahrt sowie das Ausmass der geplanten Terrainabgrabungen. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die dritte Abteilung des Baurekursgerichts habe in einem praktisch identischen Fall zu ihren eigenen Verhältnissen (BRGE III, Nr. 0186/2018) sowohl hinsichtlich der Tiefgaragenabfahrt als auch bezüglich der Terrainabgrabungen anders entschieden als nun die zweite Abteilung im vorliegenden Fall. Dazu gäbe es keinen sachlichen Grund und es werde damit die Rechtsgleichheit verletzt.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden beantragten als Erstes, lediglich die Erstellung von 13 statt 15 oberirdischen Parkplätze zu bewilligen und die Besucherparkplätze entsprechend ausschliesslich in der Tiefgarage (3 statt 1) vorzusehen. Zur Begründung bringen sie vor, sie hätten der Gemeinde im Jahr 2011 das streitbetreffene Grundstück verkauft und im Kaufvertrag vereinbart, dass auf dem Areal künftig lediglich 13 oberirdische Parkplätze erstellt werden dürften. Diese Auflage sei beim Weiterverkauf an die N AG überbunden worden. Nun habe die Gemeinde entgegen dieser Vereinbarung 15 oberirdische Parkplätze bewilligt und dadurch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.

E. 3.2

Das Baurekursgericht führte dazu aus, bei der damit geltend gemachten Verletzung des Kaufvertrags handle es sich um eine privatrechtliche Frage, welche allenfalls Gegenstand eines Zivilverfahrens sein könne. Da es dafür nicht zuständig sei, trat es darauf mit Verweis auf § 1 VRG und § 317 PBG nicht ein. Die Beschwerdeführenden halten diesen Erwägungen des Baurekursgerichts nichts entgegen, sondern wiederholen lediglich ihre Vorbringen aus dem Rekursverfahren.

E. 3.3

Kaufverträge sind privatrechtlicher Natur, auch wenn sie mit der öffentlichen Hand geschlossen werden, weshalb daraus fliessende Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Eine baurechtliche Grundlage besteht für das Begehren der Beschwerdeführenden nicht und wird von ihnen auch nicht geltend gemacht. Das Baurekursgericht hat sie daher für die Frage der Erfüllung der vertraglich vereinbarten Auflage zu Recht auf den Zivilweg verwiesen.

E. 4.1

Weiter beantragen die Beschwerdeführenden, die Tiefgaragenzufahrt sei nicht unmittelbar an die bestehende Zufahrtsstrasse der Grundstücke M-Strasse 07a und 07b (Kat.-Nr. 08 und 09) zu bewilligen und mit einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m nach Osten zu verlegen. Sie machen geltend, es sei unzutreffend, dass der Abstand von 2,5 m zu Verkehrswegen gemäss Art. 25 BZO der Raumsicherung für öffentliche Werkleitungen dienen würde, da diese unterirdisch und nicht am Rand verlegt würden.

E. 4.2

Gemäss Art. 25 BZO ist gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Diese Vorschrift bezeichnete der Gemeinderat in seinem Beschluss ohne weitere Ausführungen als eingehalten. In der Rekursantwort führte er ergänzend aus, bei der Tiefgaragenabfahrt handle es sich um keine unterirdische Baute, sondern um eine Zufahrt zu dieser. Mangels Überdachung handle es sich dabei nicht um ein Gebäude im Sinn von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV), weshalb Art. 25 BZO nicht zum Tragen komme. Zudem gelte Art. 25 BZO für unterirdische Bauten gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie. Da die Zufahrt einzig den beiden Einfamilienhäusern M-Strasse 07a und 07b diene, handle es sich dabei offensichtlich nicht um einen Weg oder eine Strasse im Sinn von § 265 PBG.

E. 4.3

Das Baurekursgericht erwog zusammengefasst, da der in Art. 25 BZO vorgesehene Abstand spezifisch gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten sei, erscheine es naheliegend, dass damit die Raumsicherung für Werkleitungen gewährleistet werden solle. Ein anderer Zweck sei nicht erkennbar. Folglich seien mit dem Begriff der unterirdischen Baute nicht lediglich Gebäude, sondern jegliche Bauten avisiert, wobei sich der Begriff an § 1 Abs. 1 lit. a ABV orientieren könne. Daher sei die Tiefgarageneinfahrt als Baute zu qualifizieren. Anders als unterirdischen Bauten im Sinn von § 269 PBG seien zufolge der spezifischen Funktion des Art. 25 BZO nicht lediglich Bauten, welche den gewachsenen Boden nicht überragen würden, sondern unabhängig davon jede Baute, welche in den Untergrund hineinrage, zu verstehen. Dementsprechend beurteilte es die Tiefgaragenzufahrt – entgegen dem Gemeinderat als unterirdische Baute im Sinn von Art. 25 BZO. Aufgrund der Funktion der Raumsicherung für Werkleitungen könnten mit den Begriffen Strassen, Wege und Plätze nur Verkehrsanlagen gemeint sein, bei denen überhaupt eine lateral versetzte Verlegung solcher Leitungen in Betracht komme. Die im Kontext von § 265 PBG entwickelten Abgrenzungskriterien betreffend die Qualifikation als Strasse oder Weg sowie deren Unterscheidung in "öffentlich" oder "privat" seien daher nicht massgebend. Entscheidend sei vielmehr, ob die fragliche Zufahrt, an welcher unbestrittenermassen keine Baulinien festgesetzt seien, als Strasse oder Weg erscheine, weil eine Raumsicherung für Werkleitungen erforderlich sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Es handle sich lediglich um eine grundstücksinterne Zufahrt, an welcher kein öffentliches Interesse an einer Raumsicherung für Werkleitungen zur Erschliessung erkennbar sei. Leitungen, welche die Liegenschaften M-Strasse 07a und 07b beträfen, könnten lediglich als Hausanschlüsse qualifiziert werden. Gestützt auf diese Überlegungen gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, Art. 25 BZO sei in der vorliegenden Konstellation nicht anwendbar. Mangels Überdachung handle es sich bei der Tiefgaragenzufahrt zudem von vornherein nicht um ein Gebäude, welches den Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG oder den allgemeinen

Grenzabstand von Art. 5 BZO einzuhalten hätte. Demzufolge würden keine Grenzabstände verletzt.

E. 4.4

Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt oder durch unbestimmte Rechtsbegriffe einen Beurteilungsspielraum bzw. Ermessen einräumt (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Donatsch, § 20 N. 59 f.). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 E. 4.3.2; vgl. dazu Donatsch, § 20 N. 59 f.). Dasselbe gilt auch für das Verwaltungsgericht.

E. 4.4.1

Die Gemeinde will Art. 25 BZO lediglich gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen angewendet haben. Der Wortlaut der Bestimmung enthält den Begriff "öffentlich", im Gegensatz zu § 265 Abs. 1 PBG hingegen nicht. In § 265 Abs. 1 PBG werden unter Vorbehalt kommunaler Regelungen für oberirdische Gebäude die Mindestabstände gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen festgelegt, sofern Baulinien fehlen. § 265 Abs. 1 PBG enthält damit ebenfalls eine Abstandsregelung, welche auf fehlende Baulinien abstellt. Die Gesetzesredaktion von Art. 25 BZO erscheint daher als ungenau. Zudem liegt nahe, dass letztere Bestimmung – wie auch § 265 Abs. 1 PBG unter anderem – der Raumsicherung dient. Insofern bestehen Zweifel, ob der wahre Sinn der Norm ohne die Verwendung des Begriffs "öffentlich" widergegeben wird (vgl. VGr, 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.3 = BEZ 2017 Nr. 21). Demzufolge erweist sich Art. 25 BZO als auslegungsbedürftig.

E. 4.4.2

Die erwähnten Parallelen zur Regelung von § 265 Abs. 1 PBG sprechen für die Auslegung der Gemeinde, dass damit einzig öffentliche Strassen, Wege und Plätze gemeint sind. Insofern ergänzt Art. 25 BZO die kantonale Mindestabstandsregelung für oberirdische Gebäude – daran anlehnend – für unterirdische Bauten. Wenn die Gemeinde mit den in ihrer Gesetzgebung verwendeten Begriffen "Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien" öffentliche Strassen, Wege und Plätze ohne Baulinien verstanden haben will, liegt dies folglich in ihrem durch die Gemeindeautonomie geschützten Auslegungsspielraum. Entgegen dem Baurekursgericht ist damit die Unterscheidung der angrenzenden Zufahrt zu den Liegenschaften M-Strasse 07a und 07b in "öffentlich" oder "privat" vorliegend für die Frage der Anwendbarkeit von Art. 25 BZO relevant.

E. 4.4.3

Gemäss bisheriger Praxis des Verwaltungsgerichts kam es bei der Frage, ob ein Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG als öffentlich oder privat gilt, einzig darauf an, ob der Weg mehreren Grundstücken als gesetzliche Zufahrt dient. Diesfalls wurde von einem unbestimmten Benutzerkreis ausgegangen und der Weg als öffentlich qualifiziert (VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.1). In der genannten Entscheidung wurde ausgeführt, ein "öffentlicher Weg" sei ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Konkretisierung im pflichtgemässen Ermessen der Behörden liege (E. 3.2). Der fragliche Zufahrtsweg war für die gesetzliche Erschliessung nicht notwendig, diente nur einem bestimmten Benutzerkreis bzw. führte – ohne Weiteres ersichtlich – bloss zu zwei Einfamilienhausgaragen und war folglich nicht für die Öffentlichkeit bestimmt; ebenso wenig vermittelte der Ausbaustandard den Eindruck eines öffentlichen Durchgangs (E. 3.3). Die vorinstanzliche Einstufung als privater Weg wurde daher in jenem Entscheid geschützt.

E. 4.4.4

Im Licht dieser Rechtsprechung kann mit dem Gemeinderat ohne Weiteres festgehalten werden, dass es sich bei der angrenzenden Zufahrt um einen privaten Weg handelt. Wie im zitierten Fall dient dieser lediglich den beiden Liegenschaften M-Strasse 07a und 07b als grundstücksinterne Zufahrt. Der Gemeinderat durfte daher die Anwendbarkeit von Art. 25 BZO verneinen, ohne dass er damit seinen Beurteilungsspielraum verletzt hätte. Dies hat das Baurekursgericht nach dem Gesagten (im Ergebnis) zu Recht bestätigt.

E. 4.4.5

Das Bauvorhaben verletzt die geltenden Abstandsvorschriften nicht. Wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, kommt der Tiefgaragenzufahrt von vornherein keine Gebäudequalität zu. Sie erfüllt weder das für den Gebäudebegriff im Sinn von § 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) wesentliche Merkmal der Schutzfunktion für Menschen und Sachen noch des mehr oder weniger vollständigen Abschlusses. Demzufolge entfällt auch die Anwendbarkeit weiterer Abstandsvorschriften.

E. 4.4.6

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden unterscheidet sich die vorliegend zu beurteilende Tiefgaragenzufahrt massgeblich von der ihrigen, welcher Gebäudequalität zukam (vgl. BRGE III Nr. 0186/2018, E. 5.4). Dasselbe gilt auch für den daran angrenzenden Weg, welcher sich als öffentlich erwies (BRGE III Nr. 0186/2018, E. 5.5). Eine Prüfung der übrigen beschwerdeführerischen Vorbringen erübrigt sich damit. Die Abstandsvorschriften wurden zu Recht als eingehalten beurteilt.

E. 5

Soweit sich die Beschwerdeführenden gegen den Bau einer als Hochwasserschutz um 75 cm erhöhten Rampe wenden und diese Höhe als übertrieben, beziehungsweise unverhältnismässig rügen, ist darauf nicht weiter einzugehen. Diese Rüge haben sie im Rekursverfahren nicht erhoben. Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss

ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 3.2.1; 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 41). Die genannte neue Rüge ist nicht im Sinn von § 52 Abs. 2 VRG durch den Rekursentscheid veranlasst worden, sondern hätte bereits im Rekursverfahren geltend gemacht werden müssen. Sie erweist sich daher als unzulässig.

E. 6.1

Schliesslich beantragten die Beschwerdeführenden, die Terrainabgrabungen am nordöstlichen Rand des Bauvorhabens in der Höhe und Breite mindestens auf die Hälfte zu reduzieren, sodass sämtliche Böschungssicherungsmassnahmen permanenten Charakter hätten und ausschliesslich von innerhalb des Baugrundstücks bewältigt werden könnten. Sie rügen diesbezüglich die Sachverhaltsfeststellung des Baurekursgerichts als fehlerhaft und machen geltend, die vorgesehenen Abgrabungen würden nicht lediglich 2 m, sondern 2,5 m betragen. Letzteres habe sich bei seiner Beurteilung auf Google-Street-View gestützt, wo die Nordostseite der Parzelle gar nicht einsehbar sei. Schliesslich machten sie geltend, in ihrem Fall seien lediglich Abgrabungen von 1,5 m als zulässig erachtet worden.

E. 6.2

Der Gemeinderat hatte in seinem Beschluss ausgeführt, aufgrund des Terrainverlaufs werde bei der Nordostecke des Hauses das Terrain um ca. 2 m abgegraben. Da es sich um den rückwärtigen Bereich des Grundstücks handle, trete die Abgrabung nicht störend in Erscheinung. In der Rekursvernehmlassung ergänzte er im Wesentlichen, aus den eingereichten Unterlagen gehe hervor, dass die Abgrabungen ca. 2 m betragen und dazu dienen würden, die hangseitigen Fassaden freizulegen. Die talseitige Südfassade liege vollständig über dem gewachsenen Terrain und die talseitige Westfassade auf zwei Dritteln ihrer Länge. Beim um 1800 erstellten Gebäude Vers.-Nr. 03 auf dem betroffenen Grundstück seien Terrainanpassungen hangseitig, teilweise mit Stützmauer entlang der M-Strasse, bereits bestehend. Die Abgrabung werde gestalterisch gegliedert: Neben einer ca. 1 m hohen Stützmauer erfolge beim Mauerfundament sowie bei der Mauerkrone zusätzlich eine Abböschung; die Stützmauer solle stellenweise mit Pflanzen kaschiert werden. Die Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG könne gewährleistet werden, womit auch Art. 8 Abs. 2 BZO erfüllt sei.

E. 6.3

Das Baurekursgericht erwog gestützt auf die Pläne zusammengefasst, die vorgesehenen Abgrabungen im nordöstlichen Bereich des geplanten Gebäudes seien lokal begrenzt, wobei sie aufgrund der Topographie nicht ausgeprägt in Erscheinung treten würden. Auch weise die Vorinstanz zu Recht auf das Vorbestehen von Terrainveränderungen und Stützmauern hin, was sich aufgrund entsprechender Google-Street-View-Aufnahme verifizieren lasse. Die Vorinstanz habe daher ihr Ermessen nicht überschritten, wenn sie die geplante Umgebungsgestaltung als mit Art. 8 Abs. 2 BZO vereinbar erklärt hätte. In Übereinstimmung mit der Einschätzung des ARE könne sodann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage des Baugrundstücks nicht ersichtlich sei, inwiefern die fraglichen Abgrabungen das auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegende Schutzobjekt tangieren sollten. Eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG sei daher ebenfalls nicht ersichtlich.

E. 6.4

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Dies konkretisierend ist gemäss Art. 8 Ziff. 2 BZO die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind demgemäss möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

E. 6.4.1

Bezüglich des Sachverhalts hat sich das Baurekursgericht für seine Beurteilung auf die Angaben im angefochtenen Entscheid sowie die eingereichten Baupläne gestützt. Dementsprechend ist es von Abgrabungen im Ausmass von ca. 2 m ausgegangen. Aus den eingereichten Bauplänen sind an keiner Stelle Abgrabungen von über 2 m ersichtlich. Es ist nicht ersichtlich, wo die Beschwerdeführenden darüber hinausgehende Abgrabungen erkennen wollen. Die Rüge der fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung erweist sich damit als unbegründet.

E. 6.4.2

Im Weiteren kann bezüglich deren Beurteilung aus gestalterischer Sicht vorab auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Sie erweisen sich als nachvollziehbar und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht substantiell gerügt. Die Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf die Akten. Soweit sie für ihre Beurteilung eine Google-Street-View-Aufnahme heranzog, erfolgte dies einzig zur Verifizierung der vom Gemeinderat in der Begründung erwähnten bestehenden Abgrabungen und der Stützmauer beim Nachbargebäude. Da sich diese unmittelbar neben der M-Strasse befinden, sind sie auf Google-Street-View ohne Weiteres einsehbar und ist das Vorgehen der Vorinstanz folglich nicht zu beanstanden.

E. 6.4.3

Nach dem Gesagten sind die beanstandeten Abgrabungen im geplanten Umfang zulässig und ist keine Ermessensverletzung der Vorinstanzen bei deren gestalterischen Beurteilung ersichtlich. Die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 8 Ziff. 2 BZO sind erfüllt. Für die Forderung, dass die Böschungssicherungsmassnahmen permanenten Charakter haben müssten und ausschliesslich von innerhalb des Baugrundstücks zu bewältigen seien, besteht keine Grundlage und wird diese auch nicht weiter begründet. Für die Wahrung der Sicherheit ist auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu § 239 PBG betreffend der erforderlichen Beschaffenheit von Bauten und Anlagen zu verweisen (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG).

E. 6.5

Schliesslich ist zum Vorbringen, ihnen seien lediglich Abgrabungen von 1,5 m erlaubt worden, darauf hinzuweisen, dass in ihrem zitierten Fall frühere BZO-Bestimmungen massgeblich waren und zudem das Ausmass der Abgrabungen aus den eingereichten Plänen nicht ersichtlich war (vgl. BRGE III Nr. 0186/2018, E. 6.2 f.). Die Beschwerdeführenden vermögen daher daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Damit erweisen sich sämtliche Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet.

E. 7

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens zu gleichen Teilen den Beschwerdeführenden 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a in

Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Hingegen hat die private Beschwerdegegnerschaft Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 3'000.-.

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