

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00675 vom 15. Juli 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-07-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00675](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00675)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00675 du 15 juillet 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00675 del 15 luglio 2021

## Regeste

Vorentscheid betreffend Denkmalschutz | Vorentscheid betreffend Denkmalschutz. Das KOBI ist lediglich behördenverbindlich. Es sieht auf dem strittigen Baugrundstück eine grün schraffierte Fläche vor, welche nicht überbaut werden kann. Allerdings befindet sich das Baugrundstück in der Kernzone, sodass von einer grundsätzlichen Überbaubarkeit ausgegangen werden muss, sofern die Kernzonenbestimmungen nicht Gegensätzliches beinhalten (E. 3.2). Eine akzessorische Nutzungsplankontrolle ist nach herrschender Lehre und Praxis nur in zwei Ausnahmefällen möglich. Dies ist zum einen der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt. Zum anderen kann der Plan überprüft werden, wenn sich die betroffene beschwerdeberechtigte Person beim Planerlass noch nicht über die ihr auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und sie im damaligen Zeitpunkt objektiv keine Möglichkeit bzw. keinen Anlass hatte, ihre Interessen zu verteidigen (E. 3.3). Die Voraussetzungen für eine akzessorische Nutzungsplanüberprüfung sind nicht gegeben (E. 3.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2020.00675 Urteil der 1. Kammer vom 15. Juli 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdeführer, gegen 1. A, vertreten durch RA B, 2. Gemeinderat Greifensee, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Vorentscheid betreffend Denkmalschutz, hat sich ergeben: I. Mit drittverbindlichem Vorentscheid vom 6. April 2020 beantwortete der Gemeinderat Greifensee A die gestellten Fragen betreffend die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der C-Strasse 02/03 in Greifensee in orts- und denkmalschutzrechtlicher Hinsicht. Integrierender Bestandteil des Beschlusses war die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 18. März 2020, welche einen Teil der Fragen beantwortete. II. Mit Eingabe vom 16. Mai 2020 erhob der Zürcher Heimatschutz ZHV Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, den Beschluss des Gemeinderats vom 6. April 2020 sowie die Gesamtverfügung vom 18. März 2020 aufzuheben. Das Baurekursgericht hiess in Dispositivziffer I den Rekurs gut und hob sowohl den Beschluss des Gemeinderats Greifensee vom 6. April 2020 als auch die

Gesamtverfügung der Baudirektion vom 18. März 2020 auf und lud die Vorinstanzen ein, die gestellten Fragen im Sinn der vorstehenden Erwägungen zu beantworten, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Kosten des Verfahrens auferlegte es zu je einem Drittel dem Gemeinderat Greifensee, der Baudirektion sowie A. III. Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZHV am 28. September 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, Ziffer 1 des Entscheids des Baurekursgerichts vom 26. August 2020, der Beschluss des Gemeinderats Greifensee vom 6. April 2020 sowie die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 18. März 2020 seien aufzuheben. Eventualiter (d.h. sofern das Gericht sich ausserstande sehen sollte, die Beschwerde aus anderen Gründen gutzuheissen) sei das Verfahren zu sistieren, bis die Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission, der kantonalen Denkmalpflegekommission und der Archäologiekommission vorlägen. Diese Gutachten seien beizuziehen. Eventualiter sei ein Abteilungsangenehm durchzuführen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 16. Oktober 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verwies am 29. Oktober 2020 auf den Mitbericht des Amts für Raumentwicklung vom 26. Oktober 2020, welches diesen im Sinne eines Amtsberichts verfasst hatte. In der Beilage reichte die Baudirektion das Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission bzw. der Denkmalpflegekommission vom 12. Juni 2020 sowie das ergänzende Gutachten der Archäologiekommission vom 29. Juni 2020 ein. Mit Beschwerdeantwort vom 2. November 2020 beantragte A die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Zürcher Heimatschutz ZHV präziserte seine Beschwerdeanträge mit Replik vom 19. November 2020 wie folgt: Der Sistierungsantrag sei inzwischen gegenstandslos geworden und ein Abteilungsangenehm erscheine insofern entbehrlich, als die drei kantonalen Kommissionen übereinstimmend die Freihaltung von Überbauung der fraglichen Parzelle als sehr wichtig einstufen. Es sei nicht davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht aus Gründen eines persönlichen Eindrucks vor Ort zu einer anderen Einschätzung gelangen würde. Die Duplik von A erfolgte am 7. Dezember 2020. Am 31. Dezember 2020 reichte der Zürcher Heimatschutz ZHV seine Triplik ein. A verzichtete am 12. Januar 2021 auf eine erneute Vernehmlassung. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Schliesst das kantonale Inventar eine Überbauung der im GIS-Plan grün schraffierten Teilfläche des Grundstückes Grundbuch Greifensee, Kat.-Nr. 01 aus? 2. Fragen zu den Einschränkungen, die sich aus dem Bestand geschützter Bauten auf den Grundstücken Grundbuch Greifensee, Kat.-Nrn. 04, 05 und 06 ergeben: 2.1 Schliesst der Bestand der Schutzobjekte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04, 05 und 06 eine Überbauung des noch unüberbauten Teilbereichs des Grundstückes Grundbuch Greifensee, Kat.-Nr. 01 aus?" Demgemäss sind insbesondere archäologische sowie Fragen des ISOS nicht Streitgegenstand des vorliegenden Urteils.

### **E. 1.2**

Rückweisungen schliessen das Verfahren nicht ab, sondern weisen es sinngemäss an die Vorinstanz zurück. Sie sind daher nach der Regelung des Bundesgerichtsgesetzes grundsätzlich keine Endentscheide, sondern den Vor- und Zwischenentscheiden zuzuordnen, weshalb sich ihre Anfechtung nach § 19a VRG in Verbindung mit Art. 92 f. BGG richtet. Ein Endentscheid liegt nach der Praxis jedoch vor, wenn der unteren Instanz,

an welche die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der (rechnerischen) Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten dient. Dies ist etwa dann nicht der Fall, wenn die untere Instanz ihr Ermessen ausüben kann oder ergänzende Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen hat (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64 f.; BGE 138 I 143 E. 1.2). Bezüglich der vom Gesuchsteller gestellten Fragen 1.1 und 2.1 hielt die Vorinstanz fest, die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 hätte diese Fragen im Sinn ihrer vorstehenden Erwägungen durch eindeutige Verneinung der Fragen zu beantworten. Demgemäss verbleibt der Beschwerdegegnerschaft 2 und

### **E. 1.3**

Der Beschwerdegegner 1 bestreitet die Legitimation des Beschwerdeführers, da dieser vor der Vorinstanz nur die Aufhebung der strittigen Entscheide beantragt hat und diesen Anträgen entsprochen wurde. Nach § 21 Abs. 1 VRG ist zum Rekurs bzw. zur Beschwerde berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Voraussetzung der Legitimation ist, dass sich der angestrebte Nutzen für die rekurrierende bzw. beschwerdeführende Person unmittelbar durch die Korrektur der angefochtenen Anordnung ergibt. Dieses Erfordernis darf nicht so verstanden werden, als ob eine Reflexwirkung nicht genügen würde; damit würde die Legitimation Drittbetroffener häufig gerade ausgeschlossen. Es geht hier vielmehr um die Frage, ob eine Gutheissung des Rechtsmittels für sich allein überhaupt ausreicht, um den von der rekurrierenden Person gewünschten Erfolg zu zeitigen. Die unmittelbare Betroffenheit ist auch zu verneinen, wenn sich der allfällige Nachteil für die rekurrierende Person erst aus einer weiteren Anordnung ergäbe, für welche die angefochtene Anordnung nicht bindend wirkt (Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 17). Der Beschwerdeführer begründete seinen Antrag, der Beschluss des Gemeinderats vom 6. April 2020 und die Gesamtverfügung vom 18. März 2020 seien aufzuheben, zum einen aus formellen und zum anderen auch aus materiellen Gründen, da seines Erachtens die Überbaubarkeit des Grundstücks zu verneinen sei. Dabei musste der Antrag aufgrund der Begründung so verstanden werden, dass die Beschlüsse aufzuheben seien und bei erneuter Beantwortung der Vorfrage die Fragen 1.1. und 2.1 nicht bejaht werden durften. Die Vorinstanz hat zwar den Rekurs gutgeheissen und die beiden angefochtenen Verfügungen aufgehoben. Sodann lud es aber die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 ein, die gestellten Fragen im Sinn der vorstehenden Erwägungen zu beantworten, soweit darauf eingetreten werden könne. Da sie jedoch der Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 klar vorgegeben hatte, dass die Fragen 1.1 und 2.1 zu verneinen seien und damit die Überbauung von Teilflächen des Grundstücks Kat.-Nr. 01 nicht ausschloss, hat der Beschwerdeführer aus diesem Urteil einen Nachteil, ist doch die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 bei der erneuten Beantwortung der Vorfrage an die Anweisungen der Vorinstanz gebunden. Der Beschwerdeführer hat somit noch immer ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde, ist er doch der Ansicht, dass die Teilflächen nicht überbaut werden dürfen. Wie jedoch vom privaten Beschwerdegegner korrekt festgestellt, fehlt es ihm an einem Interesse an der Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates vom 6. April 2020 sowie der Gesamtverfügung der Baudirektion vom 18. März 2020, da diese beiden Entscheide bereits von der Vorinstanz aufgehoben wurden. Diesbezüglich ist auf seine Beschwerde nicht einzutreten. Sein Interesse besteht lediglich noch in dem Umfang, in welchem die Vorinstanz die Sache an die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 mit verbindlichen Weisungen

zurückgewiesen hat. In diesem Umfang ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 1.4**

Mit dem Einreichen der gewünschten Gutachten durch die Baudirektion wird das eventualiter gestellte Gesuch um Sistierung des Verfahrens hinfällig.

#### **E. 1.5**

Der Streitgegenstand wird im Rechtsmittelverfahren durch zwei Elemente bestimmt: einerseits durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung, andererseits durch die Parteibegehren. Zum einen kann nur Gegenstand des Rekursverfahrens sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursbehörden. Zum anderen bestimmt sich der Streitgegenstand nach der im Rekursantrag verlangten Rechtsfolge (BGE 136 II 457 E. 4.2; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 44 f.). Der Streitgegenstand ergibt sich zum einen aus den vom Gesuchsteller gestellten Fragen. Aus der Begründung der Beschwerde ergibt sich sodann, dass der vorinstanzliche Entscheid nur insofern angefochten werden soll, als die Vorinstanz die verbindliche Anordnung an die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 erlassen hat, die Fragen 1.1 und 2.1 zu verneinen. Bezüglich der Behandlung der Fragen 1.2, 1.3, 2.2 und 2.3 erklärt sich die Beschwerde implizit als einverstanden, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in Bezug auf sie als nicht angefochten gilt. Somit ist vorliegend lediglich noch die Beantwortung der nachstehenden Fragen Streitgegenstand: "1. Fragen zu den Einschränkungen, die sich aus dem vom Kanton offenbar im Jahr 2006 festgesetzten "Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung" ergeben:

##### **E. 1.6.1**

Der Beschwerdeführer rügt, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, da die Vorinstanz seinen Antrag, das Verfahren sei bis zum Vorliegen der Expertisen und der archäologischen Sondierung zu sistieren, stillschweigend übergangen hatte.

##### **E. 1.6.2**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst unter anderem das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen. Ebenso müssen die (Rechtsmittel-)Behörden ihre Vorbringen tatsächlich hören, prüfen und in der Entscheidungsfindung berücksichtigen. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1; VGr, 24. Mai 2017, VB.2016.00657, E. 3.2; ausführlich Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 344 ff. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

### **E. 1.6.3**

Der Beschwerdeführer beantragte vor der Vorinstanz: Eventuell (d. h. sofern das Gericht sich ausserstande sehen sollte, die sich stellenden Rechtsfragen ohne fachliche Grundlage zu entscheiden) sei das Verfahren zu sistieren, bis die Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission und der Archäologiekommission vorliegen, welche die Baudirektion einzuholen beabsichtigt. Da der Beschwerdeführer die Sistierung nur für den Fall beantragte, dass sich das Gericht ausserstande sehen sollte, die sich stellenden Rechtsfragen ohne fachliche Grundlage zu entscheiden, die Vorinstanz sich jedoch, wie sich aus der Begründung des Entscheids ergab, imstande sah, die Rechtsfragen auch ohne Gutachten zu beantworten, hatte sie das Verfahren nicht zu sistieren und den Antrag auch nicht zu behandeln. Aus dem Urteil ergibt sich implizit, dass die Vorinstanz die Gutachten als zur Beantwortung der Rechtsfragen nicht notwendig erachtete, weshalb sie den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers auch nicht verletzt hat, indem sie sich nicht ausdrücklich zu diesem Eventualantrag äusserte.

### **E. 1.7**

Mit Replik vom 19. November 2020 verzichtete der Beschwerdeführer auf den von ihm beantragten Augenschein. Ein solcher erscheint zur Feststellung des Sachverhalts auch nicht notwendig, weshalb kein solcher anzuordnen ist. 2. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 des Gesuchstellers liegt in der Kernzone I gemäss BZO der Gemeinde Greifensee. Es grenzt nördlich an die C-Strasse, östlich an das Grundstück Kat.-Nr. 07, auf welchem der D-Bach verläuft und südlich an das Grundstück Kat.-Nr. 05, auf welchem sich ein regionales Denkmalschutzobjekt befindet. In der Nähe des Grundstücks des Gesuchstellers, aber nicht direkt an dieses angrenzend befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 04, auf welchem sich die reformierte Kirche befindet. Diese ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt, das auch im ISOS als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Westlich an das Grundstück Kat.-Nr. 05 grenzt das Grundstück Kat.-Nr. 06, auf welchem sich ein weiteres Denkmalschutzobjekt befindet. Auf dem Grundstück des Gesuchstellers befinden sich drei Gebäude, während der südöstliche Teil unüberbaut ist. Das Grundstück liegt als Teil des Städtchens Greifensee im Perimeter des ISOS sowie des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). In Letzterem ist der unüberbaute südöstliche Teil als wichtiger Freiraum verzeichnet. Schliesslich befindet sich das gesamte Grundstück des Gesuchstellers in einer archäologischen Zone.

### **E. 3**

bezüglich dieser beiden Fragen kein Ermessensspielraum, hat die Vorinstanz ihnen doch die Antwort vorgegeben, welche sie auf die Fragen des Gesuchstellers geben müssen. Bezüglich der Fragen 1.2, 1.3, 2.2 und 2.3 hielt die Vorinstanz fest, dass sich diese als unzulässig erweisen würden. Die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 hätte daher insoweit nicht auf das Vorentscheidgesuch eintreten dürfen. Sie lud die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 ein, bei erneuter Beantwortung der verbleibenden Fragen auch auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen. Da die Vorinstanz der Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 somit klare Vorgaben gemacht hat, wie die Fragen zu beantworten sind, bzw. dass auf das Gesuch teilweise nicht einzutreten sei, handelt es sich beim angefochtenen Entscheid um einen Endentscheid.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer fügt an, das Grundstück Kat.-Nr. 01 sei nicht überbaubar. Es hätte einer Freihaltezone und nicht der Kernzone zugewiesen werden müssen, wenn die Gemeinde die Vorgaben des übergeordneten Rechts korrekt umgesetzt hätte. Die rechtskräftige Nutzungsplanung könne vorliegend ausnahmsweise akzessorisch überprüft werden.

### **E. 3.2**

Da sich die vom Gesuchsteller unter 1.1 gestellte Frage zur Überbaubarkeit seines Grundstücks einzig auf das KOBİ und nicht auch auf das ISOS bezieht, ist die Überbaubarkeit auch lediglich in Bezug auf das KOBİ zu überprüfen. Das KOBİ ist lediglich behördenverbindlich (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 279). Es sieht auf dem strittigen Baugrundstück eine grün schraffierte Fläche vor, welche nicht überbaut werden kann. Allerdings befindet sich das Baugrundstück in der Kernzone, sodass von einer grundsätzlichen Überbaubarkeit ausgegangen werden muss, sofern die Kernzonenbestimmungen nicht Gegensätzliches beinhalten, auf die grundsätzlich zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 VRG). Aus diesem Grund vermag das KOBİ für sich alleine eine Überbaubarkeit des strittigen Grundstücks nicht zu verbieten. Fraglich ist, ob die jetzige Nutzungsplanung bzw. die Zuweisung des Grundstücks zur Kernzone überprüfbar ist.

### **E. 3.3**

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt: Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie bestandskräftig werden, und können (anders als Normen) im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden. Nutzungspläne sind für die Zeit ihrer Geltungsdauer daher grundsätzlich für jedermann rechtsverbindlich und nicht überprüfbar (vgl. auch Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700]). Eine sog. akzessorische Nutzungsplankontrolle ist nach herrschender Lehre und Praxis nur in zwei Ausnahmefällen möglich (vgl. dazu Thierry Tanquerel in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016., N. 31 f. zu Art. 21 RPG). Dies ist zum einen der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. BGE 144 II 41 E. 5.1 S. 44 f. mit Hinweisen). Ursprünglich wurde diese Möglichkeit (auch aus prozessualen Gründen) vor allem von Grundeigentümern genutzt, die durch den Plan in der Nutzung ihres Eigentums beschränkt wurden (vgl. BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 232 f.). Die vorfrageweise Planüberprüfung ist aber nicht auf diese Fallgruppe beschränkt, sondern kann auch von beschwerdebefugten Nachbarn (BGE 127 I 103 E. 6b S. 106 mit Hinweisen), von Verbänden (BGr, 10. Mai 2017, 1C\_176/2016, E. 3.2) oder von Gemeinwesen (BGr, 16. Juli 1997, 1A.155/1996, E. 2b und c, in: RDAF 1998 I S. 150) geltend gemacht werden (BGE 145 II 83 E. 5.1). Weiter kann der Plan überprüft werden, wenn sich die betroffene beschwerdeberechtigte Person beim Planerlass noch nicht über die ihr auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und sie im damaligen Zeitpunkt objektiv keine Möglichkeit bzw. keinen Anlass hatte, ihre Interessen zu verteidigen (Heinz Aemisegger/Stephan Haag in Heinz Aemisegger et al., Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren,

Zürich etc. 2020, Art. 33 Rz. 97; zum Ganzen BGE 145 II 83 E. 5.1).

#### **E. 3.4**

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Gemeinde Greifensee, wurde am 20. Januar 2006 festgesetzt. Am 27. November 2013 wurde von der Gemeindeversammlung eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde somit nach der Aufnahme der Gemeinde Greifensee in das KOBİ festgesetzt. Bei der Teilrevision wurde dabei insbesondere der Handlungsbedarf abgeklärt, welcher infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben (Kantonale und Regionale Richtplanung, Anpassung Gewässerschutzgesetz usw.) gegeben war. Sodann wurde auch der Kernzonenplan überprüft. Da das KOBİ vor Überprüfung und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt wurde, liegen mit dem Eintrag der Freifläche in das KOBİ keine veränderten Verhältnisse vor, welche eine akzessorische Nutzungsplanüberprüfung rechtfertigen würde. Dass sich die betroffene beschwerdeberechtigte Person beim Planerlass noch nicht über die ihr auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und sie im damaligen Zeitpunkt objektiv keine Möglichkeit bzw. keinen Anlass hatte, ihre Interessen zu verteidigen, ist weder ersichtlich, noch wird dies vorgebracht. Es liegt bislang keine bundesgerichtliche Rechtsprechung vor, welche einen einzelnen Planungsfehler als Grundlage für eine akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans zulassen würde. Ein solcher Fehler, dass der Nutzungsplan als nichtig angesehen werden müsste, wird ebenfalls nicht geltend gemacht. Aufgrund der Charakteristik des Nutzungsplans (vgl. E. 3.3) sind vorliegend auch keine Gründe ersichtlich, weshalb die restriktiven Ausnahmebestimmungen zu dessen akzessorischer Anfechtung weiter ausgedehnt werden müssen. Würden bereits einzelne Planungsfehler zur akzessorischen Überprüfbarkeit des Nutzungsplans berechtigen, würde dies den Interessen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit stark zuwiderlaufen. Fraglich erscheint, inwiefern Art. 3 Abs. 3 BZO den Einbezug des KOBİ verlangt. So sieht diese Bestimmung doch vor, dass die charakteristischen Merkmale des schutzwürdigen Ortsbilds zu bewahren sind. Zumindest schliesst diese Bestimmung jedoch nicht sämtliche, wenn möglich auch bloss theoretischen Möglichkeiten einer Baute aus, welche sich an diese Vorgabe hält. Alles in allem hat die Vorinstanz die Frage 1.1 zu Recht verneint.

#### **E. 4**

Vom Beschwerdeführer wird sodann weder in seiner Rekursschrift noch in seiner Beschwerdeschrift (spätere Ausführungen erweisen sich als verspätet; vgl. VGr, 12. November 2020, VB.2020.00419, E. 5) näher ausgeführt, weshalb der Bestand der Schutzobjekte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04, 05 und 06 eine Überbauung des noch unüberbauten Teilbereichs des Grundstücks Grundbuch Greifensee, Kat.-Nr. 01 ausschliessen sollte. Auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann an dieser Stelle verwiesen werden. Das von der Baudirektion eingereichte Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission sowie der Natur- und Heimatschutzkommission vom 12. Juni 2020 hält fest, dass ein Neubau im "wichtigen Freiraum" auf dem strittigen Grundstück die aussergewöhnlich städtebauliche Situation im Bereich der denkmalgeschützten Kirche (Kat.-Nr. 04) stark stören würde. Dies da nicht nur die Ansicht der Stadt und der Kirche beeinträchtigt würde, sondern auch die historischen Dimensionen und Proportionen der Bauten durch den nahen Neubau unweigerlich Konkurrenz erfahren würden. Vor allem der Kirchenbau würde eine möglichst unbebaute Umgebung benötigen, um als städtebauliche Dominante in Geltung zu kommen. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist nach

§ 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Ausführungen im genannten Gutachten sowie generell der Bedeutung und Stellung der Schutzobjekte, insbesondere der reformierten Kirche, erscheint zweifelhaft, dass ein Bauprojekt die Vorgaben nach § 238 Abs. 2 PBG je erfüllen könnte. Jedoch ist dies nicht gänzlich ausgeschlossen. Demgemäss hat die Vorinstanz auch die Frage 2.1 korrekterweise verneint. Zwar erscheint eine (wirtschaftlich sinnvolle) Überbauung der freizuhaltenden Fläche auf dem Grundstück des Gesuchstellers aufgrund des oben Ausgeführten äusserst fraglich, allerdings nicht gänzlich unmöglich. Demgemäss ist das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner und Gesuchsteller eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'000.-. Die vorinstanzliche Kostenverlegung ist im Übrigen nicht zu beanstanden, ist doch der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen (aus formellen Gründen) durchgedrungen und daher als (überwiegend) obsiegend zu betrachten.

#### **E. 6**

Das Bundesgericht behandelt positive baurechtliche Vorentscheide grundsätzlich als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 Abs. 1 BGG (vgl. BGr, 4. Mai 2018, 1C\_196/2017, E. 1.2), welche nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG selbständig bei diesem angefochten werden können. Allerdings bejaht das Bundesgericht unter bestimmten Voraussetzungen einen nicht wiedergutzumachenden (tatsächlichen) Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG (vgl. BGE 135 II 30).

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