

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00335 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00335

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00335 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00335 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Innenliegende Freihaltezone; Verkehrssicherheit; Gestaltung und Einordnung. Befindet sich eine in einem Nutzungsplan festgesetzte Freihaltezone vollständig innerhalb des nutzungsplanerisch ausgeschiedenen Baugebiets, ist Art. 24 RPG gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausnahmsweise nicht anwendbar, da sich diese Bestimmung nicht auf die Planung innerhalb der nutzungsplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche bezieht. In solchen Fällen unterstehen Bauten und Anlagen in der betreffenden Freihaltezone dem kantonalen Recht. § 40 Abs. 1 Satz 2 PBG sieht ausdrücklich vor, dass für zonenfremde Bauten und Anlagen Art. 24 RPG gelten soll. Soweit es sich um eine innen liegende Freihaltezone handelt, ist Art. 24 RPG zwar nicht direkt auf zonenwidrige Bauten und Anlagen anwendbar, kraft Verweisung des kantonalen Rechts aber dennoch für die Beurteilung von zonenwidrigen Bauten und Anlagen massgebend (E. 3.1.1). Vorliegend steht die Zulässigkeit der Nutzung einer geringfügigen Fläche am Rand einer der Freihaltezone E (Friedhöfe) zugewiesenen Grundstücks innerhalb der Bauzonen infrage. Insofern kommt hier dem an sich gewichtigen Argument, dass der Bauzone dienende Erschliessungsstrassen aufgrund des Trennungsgrundsatzes nicht ausserhalb der Bauzonen zu liegen kommen sollen, keine entscheidende Bedeutung zu (E. 3.3). Ein wichtiger Grund, um von den Zugangsnormen und der Verkehrssicherheitsverordnung gemäss § 360 Abs. 3 PBG abzuweichen, liegt nicht vor: angesichts der bereits bestehenden 51 Parkplätze wirken sich die geplanten zusätzlichen 14 Parkplätze nicht erheblich aus (E. 4.3). Insofern als mit Neu- und Ersatzpflanzungen den Voraussetzungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG entsprochen wird, durfte die Baubewilligungsbehörde darauf verzichten, nach § 238 Abs. 3 PBG, den Erhalt von vorhandenen Bäumen zu verlangen (E. 5.3). 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. Als Stockwerkeigentümerinnen von Wohnungen auf der unmittelbar nordöstlich an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft Kat.-Nr. 04, sind die Beschwerdeführerinnen, die am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und mit ihren Anträgen nicht vollumfänglich durchgedrungen sind, zur Beschwerde legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Weil auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Auf dem – gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Wohnzone W3 gelegenen – Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant. Für die Erstellung der Garagenzufahrt soll das – in der Freihaltezone E (Friedhöfe) gelegene – Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 in einer Breite von 0,33 m und auf einer Länge von 9 m beansprucht werden, zumal das Baugrundstück im Bereich der F-Strasse teilweise nur eine Breite von 2,97 m aufweist.

E. 3

Zunächst bemängeln die Beschwerdeführerinnen, die Ausnahmegewilligung für die Zufahrt über die Freihaltezone sei zu Unrecht erteilt worden.

E. 3.1.1

Befindet sich eine in einem Nutzungsplan festgesetzte Freihaltezone vollständig innerhalb des nutzungsplanerisch ausgeschiedenen Baugebiets, ist Art. 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausnahmsweise nicht anwendbar, da sich diese Bestimmung nicht auf die Planung innerhalb der nutzungsplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche bezieht. In solchen Fällen unterstehen Bauten und Anlagen in der betreffenden Freihaltezone dem kantonalen Recht (VGr, 13. März 2008, VB.2007.00468, E. 2.2 mit Hinweisen; BGr, 18. August 2003, 1A.31/2003, E. 1 mit Hinweisen). § 40 Abs. 1 Satz 2 PBG sieht ausdrücklich vor, dass für zonenfremde Bauten und Anlagen Art. 24 RPG gelten soll. Soweit es sich um eine innen liegende Freihaltezone handelt, ist Art. 24 RPG zwar nicht direkt auf zonenwidrige Bauten und Anlagen anwendbar, kraft Verweisung des kantonalen Rechts aber dennoch für die Beurteilung von zonenwidrigen Bauten und Anlagen massgebend (VGr, 13. März 2008, VB.2007.00468, E. 4.1). Auch wenn Art. 24 RPG in diesem Fall als kantonales Recht anwendbar ist, kann sich die örtliche Bewilligungsbehörde grundsätzlich auf die allgemeine Rechtsprechung zu Art. 24 RPG stützen. Sie hat jedoch zu berücksichtigen, dass in diesem Fall nicht das öffentliche Interesse an der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet betroffen ist. Stattdessen ist der jeweilige Zweck der betroffenen Freihaltezone (Erholung der Bevölkerung, Natur- und Heimatschutz, Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets) zu berücksichtigen (VGr, 13. März 2008, VB.2007.00468, E. 4.1).

E. 3.1.2

Nach dem Richtplan des Kantons Zürich vom 28. Oktober befindet sich das der Freihaltezone E (Friedhöfe) zugewiesene Grundstück Kat.-Nr. 02 vollständig im Siedlungsgebiet. Es handelt sich vorliegend um eine innen liegende Freihaltezone.

E. 3.2

Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Standortgebunden im Sinn von Art. 24 lit. a RPG sind Bauten, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf eine bestimmte Lage ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind (positive Standortgebundenheit) oder wenn sie sich aus besonderen Gründen in einer Bauzone nicht verwirklichen lassen (negative Standortgebundenheit; vgl. BGE 111 Ib 213, E. 3b). Eine relative Standortgebundenheit ist ausreichend; das heisst, es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt (BGE 131 II 245 E. 7.6.1; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, N. 711).

Die Frage, ob eine Baute auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist, beurteilt sich stets nach objektiven Massstäben und Kriterien, wobei es weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommt (BGr, 19. Juli 2006, 1A.49/2006, E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 3.3

Der Bauzone dienende Erschliessungsstrassen sind üblicherweise ausserhalb der Bauzonen nicht standortgebunden, da meist raumplanerische Möglichkeiten bestehen, solche Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauzonen zu erstellen (Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 24 Rz. 27; Bernhard Waldmann in: Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24 Rz. 16). Vorliegend steht die Zulässigkeit der Nutzung einer geringfügigen Fläche am Rand eines der Freihaltezone E (Friedhöfe) zugewiesenen Grundstücks innerhalb der Bauzonen infrage. Insofern kommt hier dem an sich gewichtigen Argument, dass der Bauzone dienende Erschliessungsstrassen aufgrund des Trennungsgrundsatzes nicht ausserhalb der Bauzonen zu liegen kommen sollen, keine entscheidende Bedeutung zu. Die Vorinstanzen vertreten deshalb ohne Rechtsverletzung, dass die Erschliessungsstrasse aus technischen Gründen auf eine bestimmte Lage im Bereich der Freihaltezone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) und es im Sinn der relativen Standortgebundenheit ausreicht, dass ein anderer Standort wesentlich weniger gut praktikabel ist. Diese Voraussetzung ist vorliegend – im Rahmen der analogen Anwendung von Art. 24 RPG als kantonales Recht – erfüllt: Es ist nicht ersichtlich, dass die Nachbarn für eine privatrechtliche Lösung Hand bieten. Eine bergseitige Erschliessung ist gemäss der von den Beschwerdeführerinnen nicht infrage gestellten Feststellung der Baubewilligungsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit ungeeignet. Ein Quartierplanverfahren oder eine partielle Umzonung wäre mit einem immensen und letztlich unverhältnismässigen (Zeit-)Aufwand verbunden. Für die geplante Zufahrt zur Tiefgarage wird nur ein geringfügiger Landstreifen mit einer Fläche von ca. 3 m² am Rand der Freihaltezone beansprucht (vgl. E. 2), der – gemäss der unbestrittenen vorinstanzlichen Feststellung – vom Friedhofsgelände aus nicht wahrnehmbar sein wird. Der Zweck der Freihaltezone wird dadurch überhaupt nicht beeinträchtigt. Entgegen den Beschwerdeführerinnen, deren Stockwerkeigentum sich auf der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 04 befindet, deren 51 Tiefgaragen-Parkplätze über denselben Vorplatz und dasselbe Trottoir erschlossen werden wie die geplanten 14 Tiefgaragen-Parkplätze, ist es auch nicht ersichtlich, dass relevante Verkehrssicherheitsinteressen bestehen würden, die den zusätzlichen Parkplätzen und damit der Benutzung des Friedhofsgeländes entgegenstehen könnten (vgl. dazu E. 4). Der Beanspruchung der Friedhofsparzelle stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

E. 4

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die geplante Zufahrt führe zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit.

E. 4.1

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen

genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZN]; in Kraft bis 30. Mai 2020). Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich erscheint. Zu beachten sind im vorliegenden Verfahren ferner die in der – gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassenen – Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV; in Kraft bis 30. Mai 2020) festgelegten technischen Anforderungen an Ausfahrten. Beim Anhang der VSiV handelt es sich ebenfalls um Normalien im Sinn von § 360 PBG (VGr, 6. Februar 2020, VB.2019.00289, E.7.1; 18. August 2004, VB.2003.00430 = BEZ 2004 Nr. 64, E. 4.2) . Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheit steht der Gemeinde ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (BEZ 2004 Nr. 64 = VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2). Letztere prüft daher lediglich, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Spielraum nicht überschritten hat. Das Verwaltungsgericht hat aufgrund seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG beschränkten Kognition neben der richtigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts die korrekte Anwendung des Rechts zu prüfen (VGr, 13. Juli 2011, VB.2010.00433, E. 5.1).

E. 4.2

Entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerinnen hat die Vorinstanz gerade nicht geprüft, ob die Voraussetzungen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VerV) gegeben sind, sondern gestützt auf die Übergangsbestimmung der – am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen – Verkehrserschliessungsverordnung korrekt festgehalten, dass diese auf das – am 19. Mai 2020 bewilligte – Bauvorhaben noch nicht anwendbar sei. Insofern ist ihr Hinweis auf § 7 VerV, wonach unter gewissen Bedingungen an Zufahrten und Ausfahrten erhöhte Anforderungen gestellt werden können, unbehelflich. Eine entsprechende Bestimmung findet sich in den Zugangsnormalien und in der Verkehrssicherheitsverordnung nicht.

E. 4.3

Ein wichtiger Grund, um von den Zugangsnormalien und der Verkehrssicherheitsverordnung gemäss § 360 Abs. 3 PBG abzuweichen, liegt nicht vor: angesichts der bereits bestehenden 51 Parkplätze wirken sich die geplanten zusätzlichen 14 Parkplätze nicht erheblich aus. Es sind keine Anzeichen ersichtlich, dass der Standort verkehrsunsicher wäre, auch wenn die Beschwerdeführerinnen – ohne dies zu substantiieren – das Gegenteil behaupten. Gemäss der Beschwerdegegnerin sind im gesamtschweizerischen Register der polizeilich registrierten Strassenverkehrsunfälle VUGIS bei der strittigen Ausfahrt keine relevanten Unfälle aufgeführt; erfasst sei einzig ein Unfall aus dem Jahr 2003, bei der sich eine Kollision eines Personenwagens mit einem Hindernis infolge Nichtanpassens der Geschwindigkeit an die Strassenverhältnisse (Schneefall, schneebedeckte Strasse) ergeben habe, ohne dass Fussgängerinnen und Fussgänger beteiligt gewesen seien. Es ist somit davon auszugehen, dass weder im

Zusammenhang mit Fussgängern noch mit anderen Verkehrsteilnehmenden Missstände bestehen. Dass ein reger Fussgängerinnen- und Fussgängerverkehr herrscht, wurde von der Baubewilligungsbehörde anerkannt. Deshalb ordnete sie im Rahmen der Baubewilligung mittels einer Nebenbestimmung an, dass Zu- und Wegfahrten jederzeit vorwärts erfolgen müssen. Entsprechend den vorinstanzlichen Feststellungen ist von grosszügigen und übersichtlichen Platzverhältnissen auszugehen: die Ausfahrt der geplanten Tiefgarage führt auf einen Vorplatz – auf den bereits die bestehende Tiefgarage des Nachbargrundstücks 04 führt – mit genügend Raum für zwei wartende Autos, daran schliesst ein breites Trottoir an. Durch die gute Übersicht und die vorhandenen Platzverhältnisse, die auf den Plänen, der Visualisierung und den Fotografien in den Akten gut ersichtlich sind, sowie die Auflage, bei Zu- und Wegfahrten vorwärts zu fahren, sind die Fussgängerinnen und Fussgänger auf dem Trottoir nicht gefährdet. Der Autoverkehr erfährt durch die nicht erhebliche Erhöhung der mit der Ausfahrt verbundenen Parkplätze (65 statt 51) keine relevante zusätzliche Gefährdung. Daran ändert nichts, wenn man – wie die Beschwerdeführerinnen – von einem intensiven Verkehrsaufkommen an der F-Strasse ausgeht. Schliesslich ist aufgrund der geschilderten Platzverhältnisse auch nicht zu befürchten, dass es Probleme zwischen den Benutzenden der künftig zwei Tiefgarageneinfahrten geben würde. Diesbezüglich ist zu bemerken, dass gemäss der unbestrittenen vorinstanzlichen Feststellung für die bestehende Zufahrt eine Verkehrssteuerungsanlage besteht und eine solche auch für die neue Zufahrt zu erstellen sein wird. Insofern erweist sich die vorinstanzliche Feststellung, dass sie sich anlässlich des Augenscheins vor Ort habe versichern können, dass der geplante Zugang verkehrssicher sei, – anders als die Beschwerdeführerinnen behaupten – keinesfalls als willkürlich: beurteilt wurde namentlich die räumliche Situation. Die Vorinstanz wird sich als Fachgericht die Situation einer stärkeren Verkehrs- sowie Fussgängerinnen- und Fussgängerbelastung durchaus vergegenwärtigt haben. Auch vor dem Hintergrund der von den Beschwerdeführerinnen behaupteten immensen Verkehrs- sowie Fussgängerinnen- und Fussgängerbelastung der F-Strasse und des zugehörigen Trottoirs erscheint – aufgrund der räumlichen Situation – die vorliegende Erschliessung als verkehrssicher.

E. 4.4

Zumal mit den bewilligten Abstellplätzen keine Verkehrsgefährdung verbunden ist, dringen die Beschwerdeführerinnen auch mit ihrem Eventualantrag nicht durch, die Anzahl der 14 Parkplätze – die gemäss § 242 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 3 ff. der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996 (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich zulässig sind – zu begrenzen.

E. 4.5

Das Grundstück ist auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit genügend erschlossen. Es besteht keine Notwendigkeit, ein Quartierplanverfahren durchzuführen oder die Parkplatzzahl zu reduzieren.

E. 5

Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, das Bauvorhaben nehme auf die geschützte Abdankungskapelle keine Rücksicht und ordne sich auch sonst nicht genügend ein.

E. 5.1

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen.

E. 5.1.1

Im Rahmen der angefochtenen Baubewilligung führte die Baubewilligungsbehörde im Zusammenhang mit § 238 Abs. 2 PBG bloss aus, dass der angrenzende Friedhof unter Schutz stehe und nicht beeinträchtigt werde. Zu § 238 Abs. 1 PBG erwog sie ausserdem, dass sich das Volumen der geplanten Baute gegen Südwesten auffächere und geschickt in die Geometrie der Friedhofanlage überleite. Der Neubau füge sich in seiner Körnung gut in den Kontext ein. Eine knappe Bezugnahme auf die tangierten Vorschriften reicht im Rahmen der Erteilung einer Baubewilligung grundsätzlich aus (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 388 mit Hinweisen). Praxisgemäss akzeptiert das Verwaltungsgericht, dass die Baubewilligungsbehörde die (erweiterte) Begründung für eine genügende Einordnung bzw. fehlende Rücksichtnahme auf ein Schutzobjekt nach § 238 PBG in der Rekursantwort erbringen kann (vgl. VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 3.2 f.; 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 9.4; 28. Februar 2019, VB.2018.0077, E. 5.2; vgl. auch Mäder, N. 388). Eine "Rechtsmittelinstanz" geht den Beschwerdeführerinnen – die eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu Recht nicht explizit dartun – dadurch entgegen ihrem Dafürhalten nicht verloren, zumal die Frage der Vereinbarkeit mit § 238 Abs. 2 PBG von der Vorinstanz behandelt wurde und auch im vorliegenden Verfahren vor Verwaltungsgericht behandelt wird. Die Beschwerdeführerinnen äusserten sich zur Frage der fehlenden Rücksichtnahme auf die Abdankungskapelle bereits im Rahmen ihrer Rekurschrift vor der Vorinstanz ausführlich. Sie hatten die Möglichkeit, sich im Rahmen ihrer Replik zu den Darlegungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Rekursantwort zu äussern, verzichteten indes darauf.

E. 5.1.2

Auch inhaltlich ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Eine empfindliche Störung bzw. ein Erdrücken der auf dem Friedhofsareal gelegenen Abdankungskapelle ist durch die von der Strasse stark – bzw. weiter als die Abdankungskapelle – zurückversetzte geplante Baute gerade nicht zu befürchten. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, dass die Friedhofskapelle "durch den geplanten Neubau bedrängt" werde, überzeugt nicht. Die geplante Baute tritt gegenüber der Kapelle – sowohl vom Strassenraum als auch vom Friedhofsgelände aus betrachtet – weder massiv noch unruhig in Erscheinung. Zutreffend führte die Vorinstanz aus, dass sich die geplante Baute mit den Vor- und Rücksprüngen an der Südwestfassade dem geschützten Friedhofsgelände und der darauf stehenden Kapelle nur zurückhaltend nähere, wobei die Gliederung eine Auflockerung der Fassade in diese Richtung bewirke. Das Attikageschoss sei so positioniert, dass es zur Friedhofsanlage, zur F-Strasse und gegen das nordöstliche Nachbargebäude zurücktrete. Auch die Tiefgarage trete von aussen kaum in Erscheinung und sei weitgehend unter dem Gebäude positioniert. Das Projekt sehe im Aussenbereich, insbesondere gegen die F-Strasse und gegen den Friedhof hin, eine weiterhin üppige Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen vor. Das Bauprojekt gliedere sich insgesamt durch das Splitlevel, die Auffächerung der Südwestfassade, das geschickt positionierte Attika und die Begrünung organisch in die abschüssige und begrünte Topographie und berücksichtige dabei insbesondere auch das geschützte Friedhofsgelände mit der Friedhofskapelle gut, indem es in diese Richtung aufgelockert und kaum massiv wirke.

E. 5.1.3

Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz durften ohne Rechtsverletzung davon ausgehen, dass das strittige Bauvorhaben die Voraussetzung nach § 238 Abs. 2 PBG erfüllt.

E. 5.2

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 erzielt wird.

E. 5.2.1

Entgegen den Beschwerdeführerinnen wirkt die – von der F-Strasse abgerückte – geplante Baute weder unruhig noch wie ein Fremdkörper. Das Attikageschoss ist erkennbar (vgl. a.a.O.). Ohne Rechtsverletzung ist die Vorinstanz davon ausgegangen, dass die bauliche Umgebung der Bauparzelle sehr heterogen sei; die Bauparzelle sei vom Friedhofsgelände mit Kapelle im Südwesten, der Sportanlage im Südosten, der Zooanlage im Norden und einem Flachdachbau im Nordosten umgeben. Das Bauprojekt orientiere sich offensichtlich an der baulichen und landschaftlichen Umgebung und berücksichtige diese Gegebenheiten durchaus gekonnt. Was die Beschwerdeführerinnen dagegen vorbringen, überzeugt nicht: Es kommt nicht allein auf die zwei benachbarten Bauten an. Eine Beurteilung des Bauvorhabens ist – obwohl die Baubewilligung nur zusammen mit einigen Nebenbestimmungen erteilt werden konnte – gut möglich. Eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung liegt nicht vor (vgl. dazu etwa VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1); die Beschwerdeführerinnen rügen dies denn auch nicht ausdrücklich bzw. nicht genügend substantiiert.

E. 5.2.2

Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz durften in Bezug auf die übrige – nicht geschützte – Umgebung ohne Rechtsverletzung davon ausgehen, dass das strittige Bauvorhaben die Voraussetzung nach § 238 Abs. 1 PBG erfüllt.

E. 5.3

Die im Zusammenhang mit der Beurteilung von § 238 Abs. 1 und 2 PBG relevante Bepflanzung mit Bäumen lässt sich – anders als die Beschwerdeführerinnen dartun – bereits beurteilen. Der Umgebungsplan genügt dazu in Verbindung mit den im Rahmen des Bauentscheids auferlegten Nebenbestimmungen Disp.-Ziff. I.B.1.h und I.B.2. Insbesondere müssen nach Disp.-Ziff. I.B.2 i.V.m. E. E.m angemessene Neupflanzungen für die für das Erscheinungsbild wichtigen gerodeten Bäume auf dem Bauareal vorgenommen werden. Ein entsprechend angepasster Umgebungsplan ist vor Rohbauvollendung einzureichen und bewilligen zu lassen. Die Vorinstanz führte zutreffend aus, dass die für die Einordnung relevante Bepflanzung jene ist, die auf dem Baugrundstück zum Friedhofsareal hin mit grösseren Bäumen geplant ist. Zwischen der Bauparzelle und der Parzelle des Friedhofsareals ist denn auch die Eintragung eines beidseitigen Näherpflanzrechts vorgesehen. Im empfindlichen vorderen Bereich zwischen der geplanten Baute und dem Schutzobjekt wächst aktuell eher niederes Gehölz; es befinden sich dort keine hohen Bäume. Mit dem Näherpflanzrecht sind dort aber Neupflanzungen möglich. Insofern als mit Neu- und Ersatzpflanzungen den Voraussetzungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG entsprochen wird, durfte die Baubewilligungsbehörde vorliegend darauf verzichten, nach § 238 Abs. 3 PBG den Erhalt von vorhandenen Bäumen zu verlangen. Die Beschwerdeführerinnen behaupten denn auch bloss, dass die Rodung der Bäume für die Bebauung des Grundstücks gemäss den Beschwerdeführerinnen "keineswegs zwingend" sei, ohne genügend substantiiert darzulegen, inwiefern der Erhalt der Bäume vor dem Hintergrund von § 238 Abs. 3 in Verbindung mit § 238 Abs. 1 und 2 PBG erforderlich

wäre.

E. 6.1

Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihnen nicht zuzusprechen. Hingegen sind sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an den privaten Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 7

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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