

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00678 vom 13. April 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00678

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00678 du 13 avril 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00678 del 13 aprile 2022

Regeste

Baubewilligung | Nachbarbeschwerde gegen Baubewilligung für drei Reiheneinfamilienhäuser Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (E. 5.1). Mangelhafte Baugesuchsunterlagen können von Nachbarn und Nachbarinnen nur gerügt werden, wenn sie sich auf deren Rechts- und Interessenwahrung nachteilig auswirken (E. 5.2). Die Grenzabstände, Gebäudehöhen und Hangneigungen sind in den Bauplänen nicht eingetragen, ergeben sich jedoch aus der Baubewilligung und lassen sich aus den Plänen herausmessen. Die Rechts- und Interessenwahrung der Beschwerdeführerinnen war nicht tangiert (E. 5.3). Die BZO der Gemeinde Richterswil bestimmt, dass die Anordnung des grossen Grundabstands frei gewählt werden kann. Wird der grosse Grundabstand gegenüber der Strassenseite gewählt, tritt der Strassenabstand an dessen Stelle. Dies hat zur Folge, dass ein Abstand im Ausmass des grossen Grundabstands auf keiner Gebäudeseite einzuhalten ist. Hätte die Gemeinde dies verhindern wollen, so hätte sie eine anderslautende Anordnung treffen müssen (E. 6). Die BZO legt weiter eine Gebäudehöhenprivilegierung fest, sofern die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15° beträgt (E. 7.1). Es kann offengelassen werden, ob die Hangneigung bloss im Baubereich oder von den sich gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen aus zu messen ist, da die Werte in jedem Fall mehr als 15° betragen (E. 7.4). Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (E. 8.1). Die Fassadenlänge ist über alle drei Reiheneinfamilienhäuser zu veranschlagen, da die gesamte Fassade eine baulich-architektonische Einheit bildet (E. 8.4). Die vorinstanzliche Ermessensbetätigung betreffend die Einordnung ist nicht zu beanstanden und die Vorschriften betreffend die Erscheinung von Untergeschossen sind nicht verletzt (E. 9.4 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 4

In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführerinnen zusammengefasst geltend, die Bauherrschaft habe ungenügende Pläne eingereicht: Die Grenzabstände seien nicht vermassst, die für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe massgebende Hangneigung sei nur ansatzweise ersichtlich und die Fassadenpläne seien schummrig und konturlos. Daher hätten die nachbarlichen Interessen nicht genügend gewahrt werden können. Weiter habe die Baubehörde die kommunalen Bauordnungsbestimmungen über den grossen Grundabstand und die Hangneigung nicht dem Sinn und Zweck der Vorschriften entsprechend ausgelegt, die Vorschriften betreffend Dachaufbauten unrichtig angewendet

und schliesslich genüge das Bauprojekt auch den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) nicht.

E. 5.1

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG). Die Anforderungen an die Gesuchsunterlagen werden in § 3 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) näher ausgeführt.

E. 5.2

Zunächst ist mit der Vorinstanz in grundlegender Weise festzuhalten, dass gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung mangelhafte Baugesuchsunterlagen von Nachbarn und Nachbarinnen nur gerügt werden können, wenn sie sich auf deren Rechts- und Interessenwahrung nachteilig auswirken. Entsteht kein solcher Nachteil, so liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, sodass die Rüge der Mangelhaftigkeit des Baugesuchs weder die Anordnung einer Nebenbestimmung noch die Aufhebung der Baubewilligung zur Folge hat. Immer gerügt werden kann die Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen allerdings, wenn diese direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führt oder wenn durch Widersprüche in den Unterlagen bei der Bauausführung Verstösse gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften entstehen könnten (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00353, E. 2.4; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2c/aa = RB 2000 Nr. 7 = BEZ 2000 Nr. 39; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 380).

E. 5.3

Wie die Beschwerdeführerinnen zu Recht vorbringen, sind die Grenzabstände in den Bauplänen nicht eingetragen. Diese sind jedoch in der Baubewilligung angeführt und lassen sich aus diversen Plänen ohne Weiteres herausmessen. Entsprechendes trifft auf die Gebäudehöhen zu. Zur Hangneigung liegen ebenfalls diverse Pläne vor, aus denen sich die relevanten Werte grundsätzlich übereinstimmend und jedenfalls genügend konkret zur Beantwortung der sich stellenden Fragen herauslesen lassen. Es wird nicht substantiiert und ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern in diesem Zusammenhang die Rechts- und Interessenwahrnehmung der Beschwerdeführerinnen tangiert worden sein könnte. Es war diesen jedenfalls möglich, die Baubewilligung anzufechten, und die geltend gemachten Fehler in den Unterlagen sind nicht geeignet, direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens bzw. bei der Bauausführung zu Verstössen gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu führen. Zusammengefasst ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

E. 6.1

Art. 3 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil (BZO) bestimmt, dass der grosse Grundabstand in der Wohnzone W2 mindestens 8 m beträgt. Abs. 2 derselben Bestimmung konkretisiert, dass die Anordnung des grossen Grundabstands frei gewählt werden kann. Muss oder kann der grosse Grundabstand aufgrund der kommunalen Bauvorschriften gegenüber der Strassenseite gewählt werden, tritt der Strassenabstand an dessen Stelle, sofern die Gemeinde keine andere Anordnung trifft (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1076 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.2

Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, das Bauprojekt halte den grossen Grundabstand auf keiner Seite ein und es sei nicht möglich bzw. widerspreche dem Normzweck, diesen Abstand – wie vorliegend – in nördlicher Richtung zu wählen und durch den Strassenabstand zu ersetzen. Wenn es schon möglich sei, auf die Einhaltung des grossen Grundabstands zu verzichten, obwohl durch denselben eigentlich die nötige Belichtung und Besonnung gewährleistet werden sollte, so dürfe dies zumindest nicht auf der Nordseite vorkommen, ansonsten die entsprechenden Bestimmungen völlig inhaltsleer würden.

E. 6.3

Vorliegend kann die Anordnung des grossen Grundabstands gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO frei gewählt werden, mithin auch gegenüber der Strassenseite. Dies hat zur Folge, dass ein Abstand im Ausmass des grossen Grundabstands auf keiner Gebäudeseite einzuhalten ist. Hätte die Gemeinde dies verhindern wollen, so hätte sie gemäss ständiger Praxis gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG eine anderslautende Anordnung treffen müssen (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00219, E. 5.2; 14. Juli 2004, VB.2004.00145, E. 5; 28. Januar 1998, VB.1997.00138). Nach dieser Praxis ist es zulässig, in einer Konstellation wie der vorliegenden auch nordseitig auf die Einhaltung eines grossen Grundabstands zu verzichten. Dass die BZO dies bewusst in Kauf nimmt, zeigt sich auch daran, dass sie in den Wohnzonen keine Hauptfassaden oder Hauptwohnseiten statuiert. Es ist denn auch ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn in Gemeinden wie Richterswil keine südseitigen und damit von der Seesicht abgewandten Hauptwohnseiten festgelegt werden.

E. 6.4

Anzufügen ist, dass die beschwerdeführerische Rüge, es sei bei der Festlegung des fraglichen Abstandes zu Unrecht kein Mehrlängenzuschlag veranschlagt worden, unsubstanziert bleibt. Es ist denn auch nicht ersichtlich, dass ein solcher anzurechnen wäre. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das Bauprojekt nicht gegen die Abstandsvorschriften verstösst.

E. 7.1

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO ist die zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 maximal 7,5 m. Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15°, ist eine talseitige Gebäudehöhe von maximal 8,1 m zulässig.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, die durchschnittliche Hangneigung sei bloss im Baubereich zu messen. Die Baubehörde misst dieselbe jedoch von den sich gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen aus. Wie auch die private Beschwerdegegnerschaft bringt sie vor, dies entspreche ihrer ständigen Praxis. Das Baurekursgericht schützte diese Praxis unter Hinweis darauf, dass andernfalls regelmässig nur Erstüberbauende in den Genuss der Gebäudehöhenprivilegierung kämen, während Zweitüberbauende ein von Ersteren abgeflachtes Terrain vorfinden würden. Vielmehr sei entsprechend den Regelungen zur Eruierung des massgeblichen Terrains im Fall von Neubauten auf den ursprünglich gewachsenen Boden oder auf den natürlichen Geländeverlauf der Umgebung abzustellen, und eine ursprünglich vorhandene Hangneigung lasse sich in der Falllinie nur zwischen der berg- und der talseitigen Grundstücksgrenze sinnvoll bestimmen.

E. 7.3

Bei einer Auslegung der fraglichen BZO-Bestimmung nach deren Sinn und Zweck spricht einiges für die Ansicht der Beschwerdeführerinnen. Diese bringen vor, es könne nicht sein, dass bei einem sehr starken Gefällsbruch auf einem langen Hanggrundstück auch dessen allenfalls "topfebener" Teil eine Gebäudehöhenprivilegierung erfahre. Hinzu kommt, dass unter Zugrundelegung der entgegenstehenden Ansicht durch gezielte Abparzellierung auf einer so neu geschaffenen, steil gelegenen Teilparzelle eine zuvor unzulässige Gebäudehöhenprivilegierung erreicht werden könnte. Weiter ist zwar durchaus zutreffend, dass für die Bestimmung des massgebenden Terrains nach § 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) nicht auf das von einem (Erst-)Bauenden geschaffene Terrain, sondern auf den natürlichen Geländeverlauf abzustellen ist. Dies steht allerdings der Ansicht der Beschwerdeführerinnen nicht entgegen: Aus ihrer Argumentation folgt nicht, dass bei späteren Bauten vom (durch einen Erstbauenden) gestalteten Terrain aus gemessen werden müsste. Vielmehr kann der natürliche Geländeverlauf sowohl bei Neu- bzw. Erstbauten wie bei Ersatzbauten auch innerhalb eines Baubereichs zugrunde gelegt werden (so beispielsweise bei der Bestimmung der Baumassenziffer, der Gesamthöhe eines Gebäudes oder gegebenenfalls auch der Hangneigung) und muss jedenfalls nicht zwingend von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze betrachtet werden.

E. 7.4

Ob die von der kommunalen Baubehörde vorgenommene und vom Baurekursgericht geschützte Auslegung der BZO noch vertretbar ist, kann vorliegend jedoch offengelassen werden. Nicht nur aus den von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten Plänen, sondern auch aus denjenigen, welche die Beschwerdeführerinnen selbst ins Recht legten, ergeben Nachmessungen der Hangneigungen auch im Baubereich Werte von – teilweise deutlich – über 15°; bloss an einer einzigen Fassade liegt der Wert knapp darunter (Haus 1, Ostfassade). Die streitgegenständliche Gebäudehöhenprivilegierung durfte somit bewilligt werden.

E. 7.5

Soweit die Beschwerdeführerinnen schliesslich behaupten, auf der Talseite sei zwar eine Gebäudehöhe von 8,1 m eingehalten, aber auf der Bergseite müsse eine solche von 7,5 m eingehalten werden und die Letztere sei womöglich überschritten, ist darauf hinzuweisen, dass sich aus den Plänen eine bergseitige Gebäudehöhe von nur etwas über 6 m ablesen lässt.

E. 8.1

Nach der vorliegend anwendbaren Fassung von § 292 lit. b PBG dürfen, wo nichts anderes bestimmt ist, Dachaufbauten – ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten – insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

E. 8.2

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die genannte Bestimmung wäre bloss eingehalten, wenn die Fassadenlänge über alle drei Reiheneinfamilienhäuser veranschlagt würde. Dies sei jedoch nicht gesetzeskonform; der Übergang zwischen den ersten beiden und dem dritten Haus sei auf der Südseite mit einem Rücksprung im Dachgeschoss und

einer Öffnung im Erdgeschoss markant erkennbar.

E. 8.3

Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, weshalb die "Drittelsregel" jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (VGr, 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 6.1; 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4.2; 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b). Eine solche optische Einheit kann auch dann gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen (VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00070, E. 8.2, mit weiteren Hinweisen). Von der in § 292 PBG erwähnten Befugnis zum Erlass einer abweichenden Regelung hat die Gemeinde Richterswil keinen Gebrauch gemacht.

E. 8.4

Aus den massgeblichen Plänen ist ersichtlich, dass bergseitig ein Rücksprung zwischen den ersten beiden und dem dritten Reihnhaus besteht; zudem ist die Fassade des letzteren talseitig leicht abgewinkelt. Nichtsdestotrotz bildet die bergseitige Fassade eine baulich-architektonische Einheit. Aus dem Plan "Ansicht Süd" ergibt sich, dass keine markanten Übergänge bestehen. Noch klarer zu bejahen ist die optische Einheit hinsichtlich der talseitigen Fassade, wo keine nennenswerten Übergänge zwischen den Gebäuden auszumachen sind. Das Dachgeschoss ist denn auch von beiden Seiten her klar als solches erkennbar und vermittelt weder den Eindruck eines überzähligen Vollgeschosses noch denjenigen einer unruhigen, übergewichtigen Dachgestaltung. Schliesslich nimmt das Verwaltungsgericht bei der Würdigung ästhetischer Gesichtspunkte Rücksicht auf die vorinstanzliche Ermessensbetätigung und kann einen Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (s. zum Ganzen unten E. 9.1, 9.3). Eine unrichtige Rechtsanwendung ist vorliegend nicht auszumachen; die vorinstanzliche Ermessensausübung ist zu schützen.

E. 9.1

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. Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid BGE 145 I 52 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten

hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52 E. 3.6). Je eingehender die kommunale Behörde ihren Entscheid begründet hat, desto höher werden die Anforderungen an eine abweichende Begründung des Baurekursgerichts (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.3). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 9.2

Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, das wuchtige Bauvorhaben wirke in den Hang gequetscht und quartierfremd. Die Garagentore und Aufgangstreppen würden einen industriellen Eindruck erzeugen und die Nordseite trete infolge starker Abgrabungen – welche zudem gegen § 293 PBG verstossen würden – massiv in Erscheinung. Auch die Strassenfassade, die Brüstungen, die monotonen Fensterreihen und ein unharmonischer Vorsprung im Dachgeschoss vermittelten einen verunklärten Eindruck.

E. 9.3

Zunächst ist mit den Beschwerdeführerinnen festzuhalten, dass sich die kommunale Baubehörde in der angefochtenen Verfügung tatsächlich nicht vertieft mit der Einordnung und Gestaltung auseinandergesetzt hat. Auch im vorinstanzlichen Verfahren blieb ihre diesbezügliche Begründung knapp. Demgemäss durfte die Vorinstanz bei der Beurteilung der Einordnungsfrage ihr eigenes Ermessen zugrunde legen. Dabei hat sie den hierfür massgeblichen Sachverhalt, namentlich mittels Durchführung eines Augenscheins, genügend abgeklärt (s.o. E. 3.2) und in der Folge unter Ausschöpfung ihrer vollen Kognition sämtliche Rügen eingehend behandelt. Zusammengefasst hat die Vorinstanz den massgeblichen Sachverhalt gekannt, ihre Überprüfungsbefugnis nicht unterschritten und konnte und durfte selbst einen Entscheid betreffend die Einordnung treffen.

E. 9.4

In Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG kann bezüglich der Einordnungsfrage auf die zutreffenden Erwägungen im Entscheid des Baurekursgerichts verwiesen werden. Es ist der Vorinstanz namentlich darin beizupflichten, dass die Umgebung von diversen unterschiedlichen Überbauungs- und Gestaltungsarten geprägt ist; es finden sich verschiedenste Gebäudekubaturen, Dachformen oder Ausgestaltungen von Zugangstreppen. Das Bauprojekt tritt nicht wuchtiger in Erscheinung als verschiedene umliegende Bauten und seine Fassaden wirken nicht spezieller als andere in der Umgebung. Anzufügen bleibt, dass im Rahmen des noch nachzureichenden Farb- und Materialkonzepts einer allfälligen industriellen Erscheinungsweise entgegengewirkt werden könnte.

E. 9.5

§ 293 Abs. 1 PBG legt fest, dass nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten dürfen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (§ 293 Abs. 2 PBG). Die Bestimmung soll verhindern, dass nicht anrechenbare Untergeschosse erstellt werden, die sich von ihrer Erscheinung her nicht von anrechenbaren Geschossen unterscheiden und dadurch dem Gebäude den Eindruck der Übergeschossigkeit verleihen. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, auf die Garageneinfahrten im streitgegenständlichen, nicht anrechenbaren Untergeschoss sei § 293 Abs. 2 PBG nicht anzuwenden, da das Gebäude übergeschossig in Erscheinung trete. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, weist das Neubauvorhaben talseitig jedoch nur vier Geschosse auf (die Bauherrschaft verzichtet auf ein gemäss Art. 3 BZO zulässiges zweites Vollgeschoss). Es ist daher nicht zu befürchten, dass der Eindruck der Übergeschossigkeit entsteht. Auf den bei den Akten liegenden Projektvisualisierungen wirkt das Gebäude denn auch nicht übergeschossig.

E. 9.6

Zusammengefasst sind mithin sämtliche beschwerdeführerischen Rügen und die Beschwerde insgesamt abzuweisen.

E. 10

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Für die beantragte Neuverlegung der Rekurskosten besteht nach dem Ausgeführten kein Raum. Die Zusprechung einer Parteientschädigung an die unterliegenden Beschwerdeführerinnen fällt ausser Betracht; vielmehr sind sie zur Ausrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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