

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00730 vom 30. Juni 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00730](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00730)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00730 du 30 juin 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00730 del 30 giugno 2022

## Regeste

privater Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan in der Kern- und Zentrumszone. Beschwerdelegitimation des Nachbarn (E. 2). Verzicht auf Augenschein (E. 3). Keine Pflicht zur Aussteckung des projektbezogenen Gestaltungsplans, auch nicht für den Augenschein (E. 5.3). Keine Kognitionsunterschreitung durch die Vorinstanz (E. 6). Richtplankonformität der Baumassenziffer (E. 7). Die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Baukörper lässt den Gestaltungsplan nicht als unangemessen, unzweckmässig oder unrechtmässig erscheinen (E. 8). Nicht bereits der private Gestaltungsplan, sondern erst das bestimmte Bauvorhaben ist auf seine rechtsgenügende Einordnung gemäss § 238 PBG hin zu überprüfen (E. 8.3). Der Gestaltungsplan missachtet keinen Strassenabstand (E. 9). Die Suspendierung der Baulinie bedurfte keiner Zustimmung der Gemeindeversammlung und ist materiell nicht zu beanstanden (E. 10). Eine Etappierung der Überbauung ist zulässig und von der Bauwilligkeit der Beschwerdegegner ist auszugehen (E. 11). Die Gebühr des Rekursverfahrens ist nicht zu hoch (E. 12.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Die vom Baurekursgericht am Augenschein getroffenen Feststellungen, die in einem sehr ausführlichen und mit zahlreichen Fotografien versehenen Protokoll dokumentiert sind, können auch vom Verwaltungsgericht berücksichtigt werden (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 81). Ausserdem geben die Akten – so etwa die Modellfotos im Bericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000), S. 23 – über die massgebenden Umstände des streitbetroffenen Planungsakts hinreichend Auskunft. Auf einen gerichtlichen Lokaltermin kann daher verzichtet werden.

### E. 4.1

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 01 mit einer Fläche von 3'018 m<sup>2</sup> und Kat.-Nr. 02 mit einer solchen von 490 m<sup>2</sup>. Letzteres liegt in einem Rücksprung im südöstlichen Teil von Ersterem; zusammen weisen sie eine annähernd rechteckige Form auf. Nur im nordwestlichen Bereich des Perimeters besteht ein Rücksprung; dort grenzt das Gestaltungsplangebiet an das Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers. Kat.-Nr. 02 liegt vollumfänglich in der Kernzone KA; Kat.-Nr. 01 befindet sich ungefähr hälftig in der Kernzone KA (westlicher Teil) und in der Zentrumszone Z (östlicher Teil). Im Südwesten stösst der Perimeter an die Büelgass. Jenseits derselben ist die erste Bautiefe ebenfalls der Kernzone KA zugewiesen, ebenso die

Parzelle nordwestlich des Perimeters, zu denen auch Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers zählt. Nord- und südöstlich dominiert die Zentrumszone Z. Dazu gehören insbesondere das an der Nordostseite des Perimeters angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 04, das einen Teil des privaten Gestaltungsplans "Zentrum Büelgass" bildet, sowie das weiter nördlich liegende Grundstück Kat.-Nr. 07, das zum privaten Gestaltungsplan "Accum Areal" gehört. Der am 3. September 2003 genehmigte Gestaltungsplan "Zentrum Büelgass" umfasst die heutigen Grundstücke Kat.-Nrn. 04, 08, 09, 010 und 012; der Gestaltungsplan "Accum Areal", genehmigt am 14. Oktober 2013, besteht aus den Parzellen Kat.-Nrn. 07, 013, 014 und 0115. Das Bezugsgebiet der drei Gestaltungspläne liegt innerhalb des Strassendreiecks Büelgass/Grütstrasse/Laufenbachstrasse im Zentrum von Gossau; mit gut 3'500 m<sup>2</sup> ist der Perimeter des Gestaltungsplans "Büelgass 15 & 17" am kleinsten; etwa doppelt so gross ist das Bezugsgebiet des Accum-Areals und noch etwas grösser jenes des Zentrums Büelgass.

#### **E. 4.2**

Im Perimeter des streitbetroffenen privaten Gestaltungsplans "Büelgass 15 & 17" ist vorgesehen, anstelle der bestehenden Wohn- und Industriebauten je ein Gebäude in den drei Baubereichen A, B und C zu errichten. Unterhalb derselben und des dazwischenliegenden T-förmigen Zwischenraums befindet sich ein durchgehendes Sockelgeschoss (Baubereich D); ein weiterer Baubereich E umfasst zwei zusätzliche Untergeschosse unter den vier Baubereichen A–D. Der Baubereich A, der die höchste maximale Höhenkote aufweist, liegt im nordöstlichen Bereich des Perimeters und damit vollständig in der Zentrumszone; die Baubereiche B und C befinden sich im Westen und Süden und damit in der Kernzone.

#### **E. 5.1**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht erneuert der Beschwerdeführer die schon im Rekursverfahren erhobene Rüge, dass die gemäss dem streitbetroffenen Gestaltungsplan höchstzulässige Ausdehnung der Gebäude hätte ausgesteckt werden müssen. Dass das Baurekursgericht diesen Antrag nicht beachtet bzw. nicht behandelt habe, stelle überdies eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

#### **E. 5.2**

Das Baurekursgericht hat im Rekursentscheid hierzu festgehalten, dass es weder verpflichtet gewesen sei, mittels einer Zwischenverfügung den Augenschein zu verschieben noch eine Aussteckung anzuordnen. Was die Aussteckung betreffe, könne eine solche nach ständiger Praxis auch bei einem projektbezogenen Gestaltungsplan unterbleiben.

#### **E. 5.3**

Eine Aussteckung wird im Zürcher Recht gemäss §§ 83 ff. PBG für Gestaltungspläne – im Unterschied zu einem Baugesuch (§ 311 PBG) – nicht verlangt. Diese erfolgt erst im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens ( VGr, 14. November 2019, VB.2019.00017, E. 3.2.1; 21. Dezember 2017, VB.2017.00371, E 6.2; Carmen Walker Späh, Aussteckung – Hilfsmittel zur Visualisierung von Bauprojekten, PBG aktuell 4/2010, S. 8 ; vgl. auch Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Zürich 1985, S. 241 ff. ). Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ermöglichen ihr als Fachgericht die zahlreichen bei den Akten liegenden Planunterlagen, insbesondere das Modell, die gemäss Gestaltungsplan zulässige Höhenentwicklung der Gebäude und ihren Bezug zur Umgebung zuverlässig zu beurteilen. Unter diesen Umständen hat das Baurekursgericht zu Recht darauf verzichtet, trotz fehlender gesetzlicher Verpflichtung eine

Aussteckung anzuordnen. Gleiches gilt für das Verwaltungsgericht. Unter diesen Umständen gab es auch keine Veranlassung, den Augenschein zu verschieben.

### **E. 6.1**

Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren gilt ein unterschiedlicher Überprüfungsmassstab: Mit Rekurs können gerügt werden: a. Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung oder Ermessensunterschreitung, b. unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts, c. Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung (§ 20 Abs. 1 VRG). Mit Beschwerde können hingegen grundsätzlich nur die Rügen gemäss § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG erhoben werden (§ 50 Abs. 1 VRG); die Rüge der Unangemessenheit ist bloss dann zulässig, wenn ein Gesetz dies vorsieht (§ 50 Abs. 2 VRG).

### **E. 6.2**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind die Rekursbehörden grundsätzlich verpflichtet, ihre umfassende Überprüfungsbefugnis nach § 20 Abs. 1 VRG voll auszuschöpfen und angefochtene Entscheide demnach auch auf Unangemessenheit zu überprüfen (vgl. VGr, 21. Dezember 2017, VB.2017.00371, E. 5.2). Demgegenüber ist es dem Verwaltungsgericht verwehrt, das Ermessen des Baurekursgerichts zu hinterfragen. Mangels abweichender spezialgesetzlicher Grundlage kann das Gericht den angefochtenen Entscheid nur auf eigentliche Rechtsfehler, nicht aber auf Unangemessenheit überprüfen (§ 50 Abs. 2 VRG). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, denn bereits das Rekursverfahren gewährleistet die volle Überprüfung durch wenigstens eine Rechtsmittelinstanz (vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 N. 75).

#### **E. 6.3.1**

Der Beschwerdeführer wirft dem Baurekursgericht eine ungenügende Prüfungsdichte bzw. eine Kognitionsunterschreitung vor. Die zurückhaltende Überprüfung eines privaten Gestaltungsplans sei dann nicht sachgerecht, wenn einem solchen ohne eigenständige behördliche Überprüfung zugestimmt bzw. dieser so genehmigt werde. Vorliegend habe sich der Gemeinderat in seiner Zustimmungsverfügung allein auf die rudimentäre Beurteilung durch die Ortsbildkommission gestützt, die sich ihrerseits aber bloss auf das Richtprojekt bezogen habe. Der streitbetroffene Gestaltungsplan sei hingegen nicht geprüft worden. Die Baudirektion habe sich in der Genehmigung auf die Aussage beschränkt, dass von der Vorgabe des Richtplans hier ausnahmsweise abgewichen werden dürfe.

#### **E. 6.3.2**

Wie vom Gemeinderat bereits im Rekursverfahren unwidersprochen ausgeführt, hat er zur Prüfung des Gestaltungsplans eine fachkundige Ortsplanerin sowie die Ortsbildkommission beigezogen. Letzterer gehören laut Art. 7 Abs. 3 BZO neben zwei Mitgliedern des Gemeinderats auch externe Fachexperten an. Unter diesen Umständen kann von einer mangelhaften Prüfung nicht die Rede sein. Wenn sich der Gemeinderat im Beschluss vom 11. November 2020 kurz gefasst und im Wesentlichen auf die Beurteilung durch die Ortsbildkommission verwiesen hat, liegt darin kein Begründungsmangel. Ebenso wenig war die Baudirektion gehalten, diesbezüglich weitere Erwägungen anzustellen. Weil das Richtprojekt den Vorgaben des Gestaltungsplans entspricht und die gemäss Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) maximal zulässige Baumasse von 18'230 m<sup>3</sup> mit einer

solchen von 17'758.7 m<sup>3</sup> sogar etwas unterschreitet, erweist sich auch der Vorwurf als unbegründet, dass die Ortsbildkommission und mit ihr der Gemeinderat nur das Richtprojekt und nicht auch den Gestaltungsplan geprüft hätten. Nachdem der Gemeinderat im Zustimmungsbeschluss begründet hat, weshalb hier vom Richtplan abgewichen werden durfte, war die Baudirektion nicht gehalten, ihre gleiche Auffassung weiter zu erörtern.

### **E. 7.1**

Unter lit. B "Bau- und Nutzungsvorschriften" regelt Art. 5 GPV die bauliche Dichte. Erlaubt ist eine maximale Baumassenziffer von 5,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Abs. 1). Die höchstzulässigen oberirdischen Baumassen werden für die Baubereiche A–E separat festgelegt (Abs. 2); dabei entfällt von der gesamten Baumasse von 18'230 m<sup>3</sup> mit 9'300 m<sup>3</sup> über die Hälfte auf den Baubereich A. Nach Art. 7 GPV werden die maximalen Gebäudehöhen im Situationsplan mittels Höhenkoten in Metern über Meer festgelegt (Abs. 1); im Baubereich A können maximal fünf Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss ausgebildet werden. Art. 4 Abs. 1 BZO setzt für die Kernzone A keine Baumassenziffer fest; das zulässige Grundmass wird durch die anrechenbaren Vollgeschosse sowie die erlaubte horizontale und vertikale Ausdehnung des Baukörpers definiert. Für die Zentrumszone gelten laut Art. 14 Abs. 1 BZO die kantonalrechtlichen Vorschriften, mithin die §§ 51 und 49a PBG.

### **E. 7.2**

Das Baurekursgericht erwog, dass der regionale Richtplan hinsichtlich der baulichen Dichte für die Dichtestufen "hoch" und "sehr hoch" nur Mindestwerte bestimme. Hinzu komme, dass die Nutzungsdichtestufen in diesem Plan nicht parzellenscharf festgelegt, sondern in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung konkretisiert würden. Dabei dürfe gemäss der Rechtsprechung innerhalb eines Gebiets unter Einhaltung der Dichtevorgaben differenziert werden; zulässig sei auch, in einzelnen Gebietsteilen erheblich von den Zieldichten abzuweichen, wenn in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgabe insgesamt eingehalten werde. Abgesehen davon, dass – wie näher dargelegt wurde – eine Abweichung von den als blosse Mindestwerte ausgestalteten Richtwerten zur baulichen Dichte nicht erkennbar sei, wäre eine solche hier zulässig. Den Akten liessen sich keine Hinweise entnehmen, dass die bestehende Dichte und die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf die Entwicklung des Dichtemasses unrichtig beurteilt worden wären. Die Vorgaben des Richtplans seien sowohl gegenwärtig als auch unter Berücksichtigung der mit dem streitbetroffenen Gestaltungsplan ermöglichten Entwicklung eingehalten.

### **E. 7.3**

Der Beschwerdeführer erneuert den Einwand, dass der Gestaltungsplan mit einer Baumassenziffer von 5,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> wesentlich vom regionalen Richtplan abweiche, was der Bericht gemäss Art. 47 RPV wie auch die Baudirektion in ihrer Genehmigungsverfügung einräumten. Obschon diese Abweichung bereits im Planungsprozess festgestanden habe, komme das Baurekursgericht zum nicht nachvollziehbaren gegenteiligen Schluss. Eine Analyse der tatsächlich relevanten Baumasse sei nicht erfolgt. Deshalb müsse davon ausgegangen werden, dass sich die Genehmigung auf eine Baumassenziffer von 5,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beziehe und diese im Baubereich A gar 6,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> betrage. Schliesslich interessiere nur das Maximalmass der baulichen Dichte und nicht die relative Zunahme. Dem halten die Beschwerdegegner entgegen, dass der Richtplan die Gebiete mit hoher baulicher Dichte grossflächig ausscheide und kleinräumige Dichteunterschiede nicht berücksichtige; örtliche

Abweichungen seien daher zulässig. Die Quartieranalyse führe die Geschossfläche auf, von der auf die Ausnutzungsziffer geschlossen werden könne, was nach den Vorgaben des regionalen Richtplans genüge. Die unbestrittene Zunahme der baulichen Dichte um lediglich 15 % bestätige, dass diese sich mit der angestammten Baumasse vertrage.

#### **E. 7.4.1**

Das Baurekursgericht hat die massgebenden Rechtsgrundlagen betreffend die mit dem streitbetroffenen Gestaltungsplan vorgesehene bauliche Dichte in E. 5.2 des angefochtenen Entscheids zutreffend wiedergegeben. Auf diese Erwägungen kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG verwiesen werden.

#### **E. 7.4.2**

Der Richtplantext des regionalen Richtplans Oberland (festgesetzt mit RRB Nr. 1266/2018; [maps.zh.ch/system/docs/are\\_rp/RegRicht/pzotext.pdf](https://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/pzotext.pdf)) bezeichnet auf S. 30 f. das Zentrum von Gossau als Mischgebiet von regionaler Bedeutung mit dem Koordinationshinweis "hohe bauliche Dichte". In der Tabelle 12 "Gebiete mit hoher baulicher Dichte" wird das Gebiet Mitteldorf in Gossau aufgeführt. Hinsichtlich der anzustrebenden baulichen Dichte hält der Richtplan fest (S. 34): "Mit der Bezeichnung hohe bauliche Dichte werden Gebiete an zentralen Lagen bezeichnet, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Die in § 49a Abs. 1 PBG genannten Mindestdichten sollen deutlich überschritten werden. Gebiete in urbanen Zentrumsanlagen, welche hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, sollen eine 'sehr hohe bauliche Dichte' aufweisen. ... Die Ausscheidung von Gebieten mit hoher baulicher Dichte erfolgt grossflächig ohne Berücksichtigung von kleinräumigen Dichteunterschieden. Örtliche Abweichungen sind daher zulässig. Eine geringere Dichte ist namentlich bei schützens- oder erhaltenswerten Bebauungsstrukturen zulässig." In Tabelle 14 auf S. 38 sind "Richtwerte bauliche Dichte für Wohn- und Mischzonen" aufgeführt. Für das im Mischgebiet und im Gebiet hoher baulicher Dichte liegende Beizugsgebiet des Gestaltungsplans gilt die Dichtestufe "hoch", d. h. mindestens 4 Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von über 65 % bzw. eine Baumassenziffer von über 2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In der Dichtestufe "sehr hoch" sind mindestens 5 Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von über 105 % bzw. eine Baumassenziffer von über 4,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> anzustreben.

#### **E. 7.4.3**

Es kann offenbleiben, ob der Auslegung des Baurekursgerichts zu folgen ist, wonach die Dichtestufe "hoch" in der erwähnten Tabelle 14 des regionalen Richtplans eine Überschneidung mit der Dichtestufe "sehr hoch" allgemein zulässt. Massgebend fällt jedoch ins Gewicht, dass kleinräumige Dichteunterschiede und örtliche Abweichungen nach der Richtplanung zulässig sind (BGr, 17. November 2020, 1C\_26/2020, E. 4.4.3). Angesichts der geringen Grösse des Beizugsgebiets des Gestaltungsplans "Büelgass 15 & 17" von lediglich gut 3'500 m<sup>2</sup> fällt weder die gemäss Art. 5 Abs. 1 GPV festgelegte maximale Baumassenziffer von 5,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> besonders stark ins Gewicht noch die Konzentration auf 6,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im nordöstlichen Teil. Hinzu kommt, dass die höchstzulässige Baumasse gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV im nordöstlichen Baubereich A an der Grenze zum Beizugsgebiet der beiden Gestaltungspläne "Zentrum Büelgass" und "Accum Areal" liegt und nördlich wie westlich der Baukörper ein als "Spiel- und Ruheflächen" bezeichneter Freiraum vorgesehen ist. Ebenso wenig ist gemäss den Vorgaben in Tabelle 14 (S. 38) auf eine Verletzung des Richtplans zu schliessen, wenn Art. 7 Abs. 4 GPV im Baubereich A

maximal 5 Vollgeschosse erlaubt. Wie der Bericht nach Art. 47 RPV sodann eingehend und zutreffend festhält (S. 8 ff.), respektiert der Gestaltungsplan auch die Vorgaben der kommunalen Bau- und Zonenordnung wie des Planungs- und Baugesetzes. Schliesslich ist die Rüge einer fehlenden Überprüfung der vorhandenen Baumasse unbegründet. Die vom Gemeinderat im Rekursverfahren eingereichte Erhebung der Planpartner AG vom 3. Mai 2021 betreffend "grobe Abschätzung Dichtemasse", die sich auf das geografische Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH) stützt, äussert sich ausführlich zu dieser Frage. Aus den im beigelegten "Wohnungsspiegel" aufgeführten Geschossflächen, die gemäss Gestaltungsplan realisiert werden können, lässt sich das gemäss regionalem Richtplan zulässige Dichtemass überprüfen.

### **E. 8.1**

Neben der abstrakten Rüge einer übermässigen baulichen Dichte beanstandet der Beschwerdeführer die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Baukörper. Der Gestaltungsplan sei unangemessen, unzweckmässig und unrechtmässig. Das Baurekursgericht erwog hierzu, dass die allgemeine Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG auf einen Gestaltungsplan nicht direkt anwendbar sei; vielmehr gelte es zu prüfen, ob sich ein Vorhaben mit den gemäss Gestaltungsplan zulässigen Ausmassen rechtsgenügend in die Umgebung einordnen könne. Vorliegend sei mit dem Gestaltungsplan keine Abweichung von der Grundordnung verbunden. Insbesondere dem Grundstück Kat.-Nr. 01, durch dessen Mitte die Grenze zwischen Zentrums- und Kernzone verlaufe, komme eine Scharnierfunktion zu. Die von den Vorinstanzen als angemessen gewürdigte Überleitung lasse sich – wie näher ausgeführt wurde – vertreten. Daher dürfe davon ausgegangen werden, dass die durch den Gestaltungsplan eröffneten baulichen Möglichkeiten nicht zu Baukörpern führten, die der bestehenden Siedlungsstruktur widersprächen, sondern die Anforderungen einer besonders guten Gestaltung nach Art. 10 Abs. 1 GPV erfüllten.

### **E. 8.2**

Der Beschwerdeführer rügt, dass der Gestaltungsplan mit einer durchschnittlichen Baumassenziffer von  $5,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und im Baubereich A sogar von  $6,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  nicht nur die in der Gemeinde Gossau geltenden Masse von  $1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ,  $2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und  $2,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  weit übersteige, sondern sogar die in den Bahnhofsgebieten von Uster und Wetzikon angestrebten. Weshalb ein fünfgeschossiges Gebäude zur Fassung des Platzes "Im Zentrum" erforderlich sei, leuchte nicht ein. Die "unnötigen und immensen Höhen" im Baubereich A verunmöglichten die angestrebte Angleichung an die kleinmassstäbliche Umgebung. Wegen des viel zu geringen Abstands von 5 m gegenüber dem Baubereich A hätte das Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers, wo nur zwei Vollgeschosse zulässig seien, einen Lichtentzug zu erwarten, der sogar über die durch Hochhäuser zulässige Beschattung hinausgehe. Die Abstandsvorschrift im Gestaltungsplan nehme in keiner Weise auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht und entleere die Grundnutzungsordnung ihres Inhalts. Ferner sei die im Gestaltungsplan verankerte Pflicht, in der Kernzone Flachdächer zu erstellen, unzulässig. Wie die Visualisierung des Richtprojekts zeige, hätten die vorgesehenen Baukörper nichts mit einer Kernzone zu tun.

### **E. 8.3**

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet ein privater Gestaltungsplan und nicht ein bestimmtes Bauvorhaben. Wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, ist erst Letzteres auf seine rechtsgenügende Einordnung gemäss § 238 PBG hin zu überprüfen (so

auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 184 f.). Dass eine solche hier von vornherein nicht erzielt werden könne, lässt sich nicht sagen. Die Kritik an der im Baubereich A gemäss Art. 5 Abs. 2 GPV zulässigen hohen baulichen Dichte von 9'300 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, fünf Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von rund 18 m ist unbegründet. Zunächst ist damit keine Abweichung von den in Art. 14 BZO für die Zentrumszone, in welcher der Baubereich A liegt, geltenden Massvorschriften verbunden. Sodann lässt sich die von der Vorinstanz geschützte Auffassung des Gemeinderats durchaus vertreten, dass an dieser zentralen Lage auf einer vergleichsweise kleinen Fläche von rund 1'000 m<sup>2</sup> eine hohe Baudichte planerisch gerechtfertigt ist. Die nördlich des Baubereichs vorgesehene Grünfläche mit Bäumen trägt zu einer Auflockerung der Baumasse bei. Die mit dem Richtprojekt visualisierte mögliche Ausgestaltung der Baukörper zeigt eine dichte Überbauung; dass diese übermässig sei und der Gebäudekomplex im Baubereich A das nordwestlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers geradezu erdrücke, trifft jedoch nicht zu. Weil der Baubereich A wie gesagt nur eine kleine Fläche umfasst, ist ein Vergleich mit den Gebieten rund um die Bahnhöfe von Uster und Wetzikon von vornherein unbehelflich. Indem der Gestaltungsplan im Baubereich B, der in der Kernzone KA liegt, nur zwei Vollgeschosse vorsieht, nimmt er auf die kleinmassstäbliche Umgebung hinreichend Rücksicht. Da sich das in § 284 Abs. 4 PBG statuierte Verbot der übermässigen Einschränkung der Nachbarschaft durch Schattenwurf einzig auf Hochhäuser bezieht, kann der vom Beschwerdeführer eingereichten Beschattungsstudie von vornherein keine entscheidende Bedeutung zukommen. Im Grundsatz ist es dem Bauherrn gestattet, das ihm von den massgebenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften zugestandene Bauvolumen auszuschöpfen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 820 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Schliesslich lässt sich die mit Art. 11 Abs. 1 GPV für die Hauptgebäude vorgeschriebene Bauweise mit Flachdächern nicht beanstanden, weil Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BZO eine solche Gestaltung für die Kernzone grundsätzlich zulässt. Wie der Gemeinderat unwidersprochen ausgeführt hat, sind Flachdachbauten in der Kernzone von Gossau auch schon rechtskräftig bewilligt worden.

### **E. 9.1**

Der Beschwerdeführer erneuert die Rüge, dass der Baubereich A gegenüber dem östlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 04 keinen Strassenabstand einhalte, obschon § 265 Abs. 1 PBG einen solchen von 6 m vorschreibe. Die Vorinstanz hielt hierzu fest, dass das Gestaltungsplangebiet von der Grütstrasse her über die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 gelegene Strasse "Im Zentrum" bzw. deren Fortsetzung im nordwestlichen Teil von Kat.-Nr. 04 ("Zentrum Büelgass") erschlossen werde, wobei die bestehende Tiefgarageneinfahrt des Zentrums genutzt und dafür neu eine unterirdische Verzweigung geplant sei. Dabei werde die heutige Einfahrt teilweise überdeckt. Die südöstliche Seite des Baubereichs A komme auf die Grenze zu Kat.-Nr. 04 zu liegen, wofür ein Näherbaurecht bestehe. Vorliegend sei kein Strassenabstand einzuhalten. Denn beim Baubereich A, an den auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 04 die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt anschliesse, befinde sich im Grenzbereich keine offene Zufahrt, sondern ein besonderes Gebäude. Gegenüber einem solchen müsse kein Strassen-, sondern der gewöhnliche Grenzabstand eingehalten werden, von dem hier jedoch dispensiert worden sei. Daran ändere nichts, dass unter der Überdachung die Tiefgarageneinfahrt verlaufe, weil nicht durch das besondere Gebäude "hindurchgemessen" werde. Ein kleiner Teil des Baubereichs A befinde sich innerhalb des Abstands von 6 m; indessen werde dieser Teil der Zufahrt gar nicht verändert.

Vielmehr werde dort die Einfahrt im Sinn einer Rampe unter das Niveau des übrigen Geländes abgesenkt und seitlich von zwei Stützmauern eingefasst. Auf eine derart ausgestaltete Zufahrtsrampe sei § 265 PBG nicht anwendbar.

### **E. 9.2**

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, das Baurekursgericht habe im Westen von Kat.-Nr. 04 eine Abstandsverletzung zu Unrecht mit dem Argument verneint, dass aufgrund der partiellen Einhausung der Erschliessungsfläche ein abstandsfreies besonderes Gebäude vorliege. Vielmehr befinde sich die entsprechende Fläche ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, weshalb die Zufahrt wie heute nicht eingehaust sei. Selbst wenn ein besonderes Gebäude vorläge, käme die Abstandspflicht gemäss § 265 PBG doch zum Zug. Neue Gebäude müssten auch dann den Strassenabstand einhalten, wenn der nordöstliche Teil der Garageneinfahrt unverändert bleibe.

### **E. 9.3**

Vorab gilt es zu prüfen, ob es sich bei der zur Tiefgarage führenden Rampe um eine abstandspflichtige Erschliessungsfläche oder bloss um eine Hauszufahrt handelt. Als letztere gelten nach § 3 lit. c der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VERV) private grundstücks- oder arealinterne Strassen, Wege, Fahrspuren und Pfade für die Erreichbarkeit von Grundstücken und der darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen. Demgegenüber sind gemäss § 3 lit. b VErV Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (abstandspflichtige) Zufahrten. Vorliegend verläuft die Rampe zur Tiefgarage auf dem ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstück Kat.-Nr. 04 und gilt somit nicht als Hauszufahrt. Indessen entfällt eine Abstandspflicht nach § 265 Abs. 1 PBG, weil Art. 14 Abs. 3 BZO in der Zentrumszone das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Da sich die Rügen einer mit dem Gestaltungsplan geschaffenen übermässigen baulichen Dichte und der konkreten Erscheinung der möglichen Baukörper nach dem in E. 7 und E. 8 Gesagten als unbegründet erweisen, kann eine durch den Näherbau bewirkte Verbesserung des Ortsbildes bejaht werden; zumindest stellt diese Betrachtung keine Rechtsverletzung dar, in die das Verwaltungsgericht korrigierend eingreifen müsste. Ebenso wenig liegt eine Beeinträchtigung der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit vor. Nach dem Gesagten missachtet der Gestaltungsplan daher keinen Strassenabstand.

### **E. 10.1**

Die Baubereiche C und D im südwestlichen Teil des Perimeters liegen teilweise innerhalb der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2015/1959 entlang der Büelgass. Laut Art. 3 Abs. 4 GPV werden im Geltungsbereich des Gestaltungsplans die Baulinien und deren Wirkung nach § 279 Abs. 2 PBG suspendiert. Das Baurekursgericht verwarf die Rüge, dass dieser Anordnung die Gemeindeversammlung hätte zustimmen müssen; denn für die Genehmigung von Bau- und Niveaulinien sei in der Gemeinde Gossau der Gemeinderat zuständig und dies gelte auch für eine Suspendierung.

### **E. 10.2**

Der Beschwerdeführer rügt, dass sich die Vorinstanz nur zur Kompetenz für die Suspendierung ausgesprochen, die materiell-rechtliche Frage jedoch nicht beantwortet habe, ob Baulinien im Rahmen eines Gestaltungsplans ignoriert werden dürften. Die

Aufhebung oder Anpassung von Baulinien müsse den verfahrensrechtlichen Anforderungen von § 7 PBG genügen. Die Regelung von Art. 3 Abs. 4 GPV setze die Baulinie ohne jegliche Interessenabwägung ausser Kraft. Eine derart weitgehende Privilegierung sprengte den Rahmen eines exekutorischen Gestaltungsplans. Materiell sei die nicht näher geprüfte faktische Aufhebung der bisherigen Baulinie unzweckmässig. Denn ein allfälliger Ausbau der Büelgass werde damit ausgeschlossen, obwohl diese die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung offensichtlich nicht erfülle. Zwar hätten die von einer Baulinie betroffenen Grundeigentümer kraft § 110a PBG einen Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den dadurch gesicherten Ausbau nicht mehr vorsehe. Hier sei jedoch weder der Richtplan geändert noch die Baulinie materiell überprüft worden.

### **E. 10.3**

Die Regelung von Art. 3 Abs. 4 GPV ist – wie die übrigen Vorschriften – Bestandteil des streitbetreffenden privaten Gestaltungsplans Büelgass 15 & 17. Wie aus dem Bericht nach Art. 47 RPV hervorgeht (S. 39), fand die nach § 7 PBG erforderliche Anhörung und öffentliche Auflage statt. Im Rahmen derselben hatte jedermann Gelegenheit, sich zu allen planlichen und verbalen Festlegungen zu äussern, mithin auch zur streitbetreffenden Suspendierung der Baulinie nordöstlich der Büelgass. Wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, ist gemäss Art. 24 Abs. 2 Ziffer 7 der Gemeindeordnung Gossau vom 24. September 2017 der Gemeinderat für die Genehmigung von Bau- und Niveaulinien zuständig. Dass die mit dem Gestaltungsplan erfolgte Suspendierung planungsrechtlich von einer solchen Tragweite sei, dass die Zustimmung der Gemeindeversammlung hätte eingeholt werden müssen, lässt sich nicht sagen. Zwar ist mit dem Beschwerdeführer davon auszugehen, dass die in Art. 3 Abs. 4 GPV angeordnete Suspendierung der Baulinien im Perimeter des Gestaltungsplans – jedenfalls nach einer entsprechenden Überbauung – faktisch deren Aufhebung gleichkommt. Gegen diese Festlegung lässt sich jedoch materiell nichts einwenden: Weil der nordwestliche Bereich der Büelgass in der Kernzone liegt, ist es hinzunehmen, dass der Ausbau den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung nicht vollumfänglich entspricht. Dass damit eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die Anstösser verbunden sei, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Jedenfalls dürfte die Büelgass vom Durchgangsverkehr kaum berührt werden; denn dieser verläuft über die Grütstrasse sowie die Berg- und Laufenbachstrasse. Weitere Einwendungen gegen das Erschliessungskonzept des Gestaltungsplans erhebt der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nicht mehr.

### **E. 11.1**

Art. 26 GPV erklärt die Ausführung in Etappen für zulässig (Abs. 1). Die Etappen entsprechen den Baubereichen A, B und C mit den korrespondierenden Anteilen der Baubereiche D und E (Untergeschosse; Abs. 2). Die Etappe A muss samt Erschliessung der Tiefgarage als erste Etappe realisiert werden (Abs. 3). Der Rekursentscheid hält fest, dass eine bloss teilweise Realisierung der Überbauung den rechtlichen Vorgaben entsprechen müsste, was bezüglich der Gestaltung des Aussenraums durch die Verpflichtung zu einer besonders guten Gestaltung gemäss Art. 10 Abs. 1 GPV sichergestellt sei. Im Übrigen stehe nicht fest, dass im Fall einer Realisierung allein des Baubereichs A, was bautechnisch allerdings wenig wahrscheinlich sei, die Überleitung zum baulichen Umfeld dahinfalle.

### **E. 11.2**

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, dass die Gebäude auf den Baubereichen B und C in den Planungsgrundlagen als zentrales Element zur gestalterischen Überleitung in die Kernzone beurteilt würden. Wenn die Vorinstanz diese Gebäude aus Sicht der Einordnung als entbehrlich würdige, stehe dies im Widerspruch zum Konzept des Gestaltungsplans. Weil die Beschwerdegegner Nrn. 4.1 und 4.2 kein Interesse an einem Neubau zeigten, hätte der Gemeinderat sicherstellen müssen, dass zuerst die Baubereiche B und C realisiert würden, statt dass das Gebäude im Baubereich A als Solitär die Umgebung dominiere.

### **E. 11.3**

Die Etappierung der Überbauung ist bei Gestaltungsplänen grundsätzlich zulässig (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 187). Der Beschwerdeführer bezweifelt zwar mit gutem Grund, ob ein Verzicht auf eine Überbauung der Baubereiche B und C den gestalterischen Anforderungen von Art. 10 Abs. 1 GPV noch standhalten würde. Indessen besteht kein vernünftiger Zweifel, dass der Gestaltungsplan vollumfänglich realisiert wird. Die vom Beschwerdeführer befürchtete Erstellung allein des Baubereichs A wäre nicht nur bautechnisch unzweckmässig, weil die verschiedenen Bereiche nach dem in E. 4.2 Gesagten aufeinander abgestimmt sind, sondern vor allem auch wirtschaftlich unsinnig. Wenn der Beschwerdeführer – ohne dies schlüssig nachzuweisen – befürchtet, dass die Beschwerdegegner Nrn. 4.1 und 4.2 als Eigentümer des kleinen Grundstücks Kat.-Nr. 02 nicht bauwillig seien, rechtfertigt sich die Annahme, dass die Beschwerdegegner Nrn. 3.1 und 3.2 als treibende Kraft des Gestaltungsplans für dessen vollständige Umsetzung besorgt sind. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 12.1**

Bei diesem Prozessausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu; vielmehr ist er gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnern Nrn. 3.1 und 3.2 eine solche Vergütung im angemessenen Betrag von je Fr. 2'000.- (insgesamt Fr. 4'000.-; Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen. Demgegenüber muss dem Gemeinderat Gossau eine solche Vergütung versagt bleiben, weil sich dessen Bemühungen darauf beschränkt haben, den angefochtenen Rekursentscheid zu verteidigen.

### **E. 12.2**

In Anbetracht des komplexen Sachverhalts und der schwierigen Rechtsfragen besteht kein Anlass, die vom Baurekursgericht für das Rekursverfahren festgesetzte Spruchgebühr von Fr. 8'500.- herabzusetzen. Dass dem Beschwerdeführer anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins eine geringere Gebühr in Aussicht gestellt worden sei, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Eine diesbezügliche Antwort des Abteilungspräsidenten auf eine entsprechende Frage einer Partei wäre denn auch höchstens als Information und nicht als Zusicherung zu würdigen.

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