

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00176 vom 8. September 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00176

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00176 du 8 septembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00176 del 8 settembre 2022

Regeste

Baubewilligung | Hypothetische Firstrichtung bei Flachdach; Interpolation. Auch bei Flachdächern kommt die Annahme eines (hypothetischen) Firsts quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil", nur in Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen in Betracht. So etwa bei komplexen Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder in Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden (E. 4.2). Hier ist zwar von einer komplexen (polygonalen) Gebäudeform auszugehen; aufgrund der Baupläne ist jedoch ohne Weiteres ersichtlich, welche Gebäudeseite die längere ist (E. 4.3). Ebenso bestehen keine gestalterischen Zwänge, welche den Chaletstil zu rechtfertigen vermögen (E. 4.4). Mit der Interpolation soll eine unnatürliche und die Neuüberbauung erheblich erschwerende Terrainsituation verhindert werden. Hier liegt im Bereich der bestehenden Garageneinfahrt gerade kein solches Terrain vor; eine Interpolation kommt nicht in Betracht (zum Ganzen E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00176 Urteil der 1. Kammer vom 8. September 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber David Henseler. In Sachen Bauausschuss Maur, vertreten durch RA A Beschwerdeführer, gegen 1.1 B, 1.2 C, 2. D, 3.1 E, 3.2 F, Nrn. 2 und 3 vertreten durch RA G, Beschwerdegegnerschaft, und 1.1 H, 1.2 I, beide vertreten durch RA J, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 27. August 2021 erteilte der Bauausschuss Maur H und I die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der K-Strasse 02 in 8127 Forch. II. A. Am 4. Oktober 2021 erhoben B und C Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten, die Baubewilligung sei aufzuheben. Am 6. Oktober 2021 erhoben ausserdem D sowie E und F Rekurs beim Baurekursgericht. Sie beantragten die Aufhebung des Beschlusses des Bauausschusses Maur unter Entschädigungsfolge. B. Mit Entscheid vom 23. Februar 2022 vereinigte das Baurekursgericht die Rekursverfahren (Dispositiv-Ziff. I), hiess die Rekurse gut und hob den Beschluss des Bauausschusses Maur vom 27. August 2021 auf (Dispositiv-Ziff. II). Die Kosten des Rekursverfahrens von insgesamt Fr. 5'315.- auferlegte das Baurekursgericht je zur Hälfte dem Bauausschuss Maur und der Bauherrschaft (Dispositiv-Ziff. III); Letztere wurde ausserdem verpflichtet, sowohl D als auch F und E eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 850.- (gesamthaft Fr. 1'700.-) zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. IV). III. Hiergegen gelangte der Bauausschuss Maur mit Beschwerde vom 28. März 2022 an das

Verwaltungsgericht und beantragte, unter Entschädigungsfolge sei der Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. Februar 2022 aufzuheben und die Baubewilligung vom 27. August 2021 zu bestätigen; eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Eingabe vom 7. April 2022 liessen H und I dem Verwaltungsgericht eine Mitbeantwortung der Beschwerde einreichen und beantragen, unter Entschädigungsfolge sei die Beschwerde gutzuheissen. Das Baurekursgericht beantragte am 20. April 2022 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2022 beantragten D sowie E und F, unter Entschädigungsfolge sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei diese abzuweisen. Mit Eingabe vom 21. Juni 2022 hielten H und I an ihren Anträgen fest. Ebenso tat der Bauausschuss Maur mit Replik vom 29. Juni 2022. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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, LS 152.2) zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Der Beschwerdeführer beruft sich auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie, weshalb seine Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 13. April 2022, VB.2021.00635, E. 1.2; 11. April 2017, VB.2016.00760, E. 1.2; vgl. BGr, 2. Juni 2022, 1C_571/2020, E. 2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

E. 1.3

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Demnach ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

In prozessualer Hinsicht beantragen sowohl der Beschwerdeführer als auch die Mitbeteiligten die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hatte von der Durchführung eines Augenscheins abgesehen, da sie die örtlichen Verhältnisse – soweit entscheidrelevant – aufgrund der Akten als klar beurteilte.

E. 2.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beitragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 6. Juli 2012, 1C_76/2012, E. 2.3; 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 12. November 2020, VB.2020.00327, E. 3.2; Kaspar

Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79).

E. 2.3

Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und Visualisierungen möglich. Diese bilden eine hinreichende Entscheidungsgrundlage für die hier zentrale Frage der hypothetischen Firstrichtung (vgl. dazu sogleich E. 4). Zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt damit rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein kann verzichtet werden. Gestützt auf dieselben Überlegungen konnte auch die Vorinstanz davon absehen, einen Augenschein durchzuführen.

E. 3

Das streitgegenständliche Baugrundstück befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur (BZO; von der Baudirektion am 19. März 2010 bzw. am 27. Februar 2012 [Art. 47a] genehmigt) in der eingeschossigen Wohnzone W1. Derzeit ist es mit dem Eckgebäude eines Reihenhausesensembles überbaut. Projektiert sind der Abbruch dieses Gebäudes und der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses. Der Neubau soll mit sieben Ecken eine polygonale Grundrissform und ein Flachdach aufweisen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, die Vorinstanz habe die Ausgestaltung des Attikageschosses und die gewählte (imaginäre) Firstrichtung zu Unrecht als unzulässig beurteilt.

E. 4.2

Dachgeschosse (Attikageschosse) sind gemäss § 275 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1 – in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehältlich § 292 lit. b PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen. Diese Regel greift indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, das heisst, sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, das heisst mit der betreffenden Fassade bündig sein (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00437, E. 3.1). Die Festlegung einer hypothetischen Traufseite verlangt vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Aus der Verwendung des Wortes "entsprechend" in § 292 lit. b PBG ergibt sich indessen, dass die Profilansetzung so zu erfolgen hat, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Dabei verläuft im Regelfall der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines

Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil", verlangen. In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Um eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden, sind Ausnahmen jedoch nur in engem Rahmen und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen zuzulassen. Dabei müssen die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00432, E. 5.2; 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 5.3 Abs. 2; 27. März 2013, VB.2012.00803, E. 3.2 [nicht publiziert]; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1188 f.).

E. 4.3

Vorliegend ist von einer komplexen Gebäudeform auszugehen. Aufgrund der Baupläne ist jedoch ohne Weiteres ersichtlich, welche Gebäudeseite die längere ist bzw. ist die längliche Struktur des projektierten Gebäudes klar erkennbar. Der Beschwerdeführer bringt vor, die "rein optische 'Erkennbarkeit' einer längeren Gebäudeseite [...] aufgrund der Grundrisspläne" sei nicht "alleine entscheidend". Vielmehr sei das flächenmässig kleinstmögliche Rechteck auf das geplante Gebäude zu legen. Daraus kann er jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten. Denn bei der Festlegung der hypothetischen Firstrichtung geht es darum, wie die Firstrichtung "natürlicherweise" verlaufen würde, wenn dem projektierten Gebäude effektiv ein "entsprechendes" Schrägdach (§ 292 lit. b PBG) aufgesetzt würde. Es geht dagegen gerade nicht um die Berechnung der Gebäudelänge aufgrund des flächenkleinsten Rechtecks (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00803, E. 4.2.3 [nicht publiziert]; vgl. dazu § 28 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV, LS 700.2], in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016], wonach als Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks gilt, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Beschwerdeführer zitierten Literaturstelle (vgl. Fritzsche et al., S. 1200 f.); vielmehr halten diese Autoren zur massgeblichen (hypothetischen) Firstrichtung fest, es sei im Einzelfall zu entscheiden, wie diese zu verlaufen habe (Fritzsche et al., S. 1188). Ohnehin resultiert selbst bei einem Vorgehen, wie vom Beschwerdegegner vorgeschlagen, keine kleine Differenz der Seitenlängen des Bauvorhabens (so zutreffend bereits act. ... mit Hinweis auf VGr, 19. September 2013, VB.2013.00437, E. 3.5 [wo bei einem Verhältnis von 12 m zu 10,29 m eine kleine Differenz verneint wurde]; 21. März 2012, VB.2011.00535, E. 2.2.1 [wo eine Längendifferenz der Fassaden von 75 cm als gering beurteilt wurde]; vgl. auch VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2 Abs. 2; ferner Fritzsche et al., S. 1189). Das flächenkleinste Rechteck hat die Masse 12,80 m auf 10,60 m; die Differenz der Seitenlängen beträgt somit 2,2 m und das Verhältnis dieser zueinander rund 1:1,2. Diese Differenzen können nicht mehr als klein qualifiziert werden, zumal Ausnahmen – wie erwähnt – nur in engem Rahmen zuzulassen sind.

E. 4.4

Der Beschwerdeführer verweist darauf, dass die Mehrheit der Firstverläufe im Quartier der (von ihm bewilligten) hypothetischen Firstrichtung entspricht. Diesem Umstand kommt vorliegend jedoch kaum Bedeutung zu, zumal beim hier strittigen Projekt ein Flachdach

erstellt werden soll. Für das Ortsbild ist die hypothetische Firstrichtung damit nicht entscheidend. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext indes, dass sich das Bauprojekt aufgrund seiner Dachgestaltung von den Referenzobjekten im Quartier (welche über Schrägdächer verfügen) unterscheiden würde. Gestalterische Zwänge, welcher einer Anwendung der Grundregel von § 292 PBG entgegenstehen würden, liegen damit keine vor (vgl. VGr, 19. September 2013, VB.2013.00437, E. 3.5; 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2). Schliesslich hielt die Vorinstanz zu Recht fest, dass das Dachgeschoss von der das Grundstück umgebenden Zufahrtstrasse aus gesehen wie ein Vollgeschoss wirke, da es an der westlichen Fassade beinahe auf der gesamten Länge mit dem darunterliegenden Vollgeschoss bündig wäre. Dies läuft dem Zweck von § 292 lit. b PBG zuwider. Daran ändert auch das Vorbringen des Beschwerdeführers nichts, das Attikageschoss sei im Bereich der Garageneinfahrt klar als solches erkennbar.

E. 4.5

Zusammenfassend hat der Beschwerdeführer den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten, indem er die gewählte (imaginäre) Firstrichtung bewilligte; entgegen seiner Ansicht liegt kein Grenz- oder Ausnahmefall im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vor (vgl. vorn, E. 4.2 Abs. 2). Der vorinstanzliche Entscheid greift damit auch nicht in unzulässiger Weise in die Gemeindeautonomie ein.

E. 4.6

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG kommt nicht in Betracht, da Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, die Erteilung einer solchen von vornherein nicht zu rechtfertigen vermögen (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3).

E. 4.7

Schliesslich ist nicht ersichtlich, dass dieser Mangel des Bauvorhabens durch eine blosser Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, erfährt das Projekt durch die notwendig werdenden Anpassungen eine tiefgreifende Veränderung, deren Ausgestaltung in der Freiheit der Bauherrschaft liegt und bei deren Überprüfung dem Beschwerdeführer erneut ein Ermessen zukommt (vgl. zu den Voraussetzungen einer nebenbestimmungsweisen Mängelbehebung etwa VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00160, E. 6.1 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 5.1

Nach dem Gesagten würde es sich grundsätzlich erübrigen, auf die Rügen des Beschwerdeführers zum massgeblichen Terrain und zur Gebäudehöhe einzugehen. Da sich jedoch die Vorinstanz damit befasse und diesem Aspekt überdies im Hinblick auf eine (notwendig werdende) Anpassung des Projekts Relevanz zukommt, ist darauf nachfolgend ebenfalls einzugehen.

E. 5.2

Gemäss Art. 14 in Verbindung mit Art. 37 Abs. 1 BZO ist auf dem Baugrundstück eine maximale Gebäudehöhe von 5,4 m zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 Satz 1 PBG, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Als gewachsener Boden gilt dabei der bei der Einreichung

des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 ABV, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016]). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00050, E. 3.2 [vgl. auch das dazu ergangene BGr, 9. Juli 2020, 1C_540/2019, E. 2.2 ff.]; 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 4.2; 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. Fritzsche et al., S. 1160 f.; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 7 f.).

E. 5.3

Die Bauherrschaft beabsichtigt gemäss Plan Nr. 4.10 "Interpolation", das Terrain im nördlichen Bereich entlang der geplanten Nordfassade von Punkt A bis Punkt B zu interpolieren. An dieser Stelle befinden sich heute die Garagenzufahrt und der Vorplatz vor dem Wohngebäude. Auf dem Höhenkurvenplan ist ersichtlich, dass sich das dortige Gelände weitgehend flach präsentiert und sich in etwa auf gleicher Höhe wie die K-Strasse befindet. Wie die Vorinstanz zu Recht folgerte, stellen die bestehende Garagenzufahrt und der Vorplatz keine Gruben oder Senken im Sinn der zitierten Rechtsprechung dar. Es ist nicht ersichtlich, weshalb in diesem Bereich das bestehende Terrain durch Interpolation fiktiv aufzufüllen wäre. Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, dass gemäss Rechtsprechung auch die Fläche innerhalb bestehender Anlagen – wie vorliegend im Bereich der abzubrechenden Garageneinfahrt – zu interpolieren sei. Dabei übergeht er jedoch, dass mit der Interpolation eine unnatürliche und die Neuüberbauung erheblich erschwerende Terrainsituation verhindert werden soll. Wie aufgezeigt, liegt im Bereich der Garageneinfahrt gerade kein solches Terrain vor. Etwas Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus den von den Mitbeteiligten eingereichten Darstellungen. Soweit der Beschwerdeführer ausserdem anführt, bei der Interpolation gehe es "primär darum, das ursprüngliche Terrain – d.h. mitunter das vor dem abzubrechenden Bau bestehende Terrain – zu rekonstruieren", so dringt er damit ebenfalls nicht durch. Vielmehr ist es gemäss Rechtsprechung gerade nicht massgeblich, ob der Terrainverlauf bei der Erstellung des vorbestehenden, nun abzubrechenden Gebäudes abgegraben oder aufgeschüttet wurde (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00050, E. 3.4 Abs. 2; vgl. VGr, 4. Februar 2016, VB.2015.00492, E. 2.4; ferner – zum dynamischen Verständnis des Begriffs des gewachsenen Bodens – VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 3.3 mit Hinweisen).

E. 5.4

Zusammenfassend ist im Bereich der (heutigen) Garagenzufahrt auf das bestehende (gewachsene) Terrain abzustellen. Gemäss Plan Nordfassade liegt Letzteres heute auf 677,38 m. ü.M. Die Gebäudehöhe (von genau 5,4 m) wird jedoch ab einer Terrainhöhe von 678,07 m. ü.M. vermassst. Somit erweist sich das Bauprojekt höher als gemäss Art. 14 in Verbindung mit Art. 37 Abs. 1 BZO zulässig und damit auch aus diesem Grund als nicht

bewilligungsfähig.

E. 6

Auf die Vorbringen der Parteien zur Einordnung des Bauprojekts ist vor diesem Hintergrund nicht weiter einzugehen, zumal sich auch die Vorinstanz nicht damit befasste.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8.1

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Ebenso ist den Mitbeteiligten keine solche zuzusprechen.

E. 8.2

Der Beschwerdeführer ist zu verpflichten, den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern 2 und 3 je eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-, das heisst insgesamt Fr. 3'000.-, zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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