

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00117 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00117

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00117 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00117 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung bzw. gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Wohn- und Gewerbebauten mit Unterniveaugarage; Gewässerraum; Gestaltungsplan. Legitimation der gesamtschweizerisch tätigen Naturschutzorganisation (E. 1.2). Übergangsrechtlicher Gewässerraum betreffend Wasserrechtskanal (E. 3.2 f.). Festlegung des definitiven Gewässerraums resp. Verzicht auf Festsetzung eines Gewässerraums während laufendem Verfahren (E. 4.4). Gegenstandslosigkeit der erteilten Ausnahmegewilligung (E. 4.5). Übergangsrechtlicher Gewässerraum betreffend Töss (E. 5.1). Keine Koordinationspflicht des Bauvorhabens mit der künftigen definitiven Gewässerraumfestlegung (E. 5.4). Geltungszeitraum der diesbezüglichen Übergangsbestimmungen (E. 5.6.1). Nichtanwendbarkeit der kantonalen Vorschrift betreffend planungsrechtliche Baureife infolge Vorrangs der spezialgesetzlichen Regelung des Bundesrechts (E. 5.6.2). Unzulässigkeit einer akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplans (E. 6). Abweisung, soweit nicht gegenstandslos geworden.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00117 Urteil der 1. Kammer vom 14. März 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen WWF Schweiz, vertreten durch WWF Zürich, vertreten durch RA A und/oder RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Planungs- und Baukommission Zell, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 16. November 2021 erteilte die Planungs- und Baukommission Zell der C AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern sowie mehreren Gewerbe- und Nebenbauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an den künftigen Adressen E 02–03 im Ortsteil F. Hierzu koordiniert eröffnet wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 30. August 2021, mittels welcher dem Bauvorhaben unter anderem die gewässerschutz- und wasserbaupolizeilichen Bewilligungen (Dispositivziffern V und VI) erteilt wurden. II. Dagegen gelangte der WWF Schweiz mit Rekurs vom 3. Januar 2022 an das Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der kommunalen Baubewilligung sowie der Dispositivziffern V und VI der kantonalen Gesamtverfügung; das Baubewilligungsverfahren sei mit dem Verfahren der definitiven Gewässerraumfestlegung zu koordinieren. Mit Entscheid vom 19. Januar 2023 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 23. Februar 2023 gelangte der WWF Schweiz AG an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Rekursentscheids sowie die

Rückweisung der Sache an das Baurekursgericht zur Neuurteilung. Das Baurekursgericht schloss am 9. März 2023 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 27. März 2023 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich, die Beschwerde sei abzuweisen. Am 30. März 2023 stellte die C AG den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Planungs- und Baukommission Zell verzichtete auf Vernehmlassung. Im Rahmen der weiteren Rechtsschriften vom 8. und 30. Mai, 20. Oktober und 6. November 2023 hielten die Parteien, soweit sie sich nochmals äusserten, an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die Legitimation des Beschwerdeführers als gesamtschweizerisch tätige Naturschutzorganisation gemäss Art. 12 Abs. 3 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966 (NHG) in Verbindung mit Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (VBO) ist unbestritten. Der Beschwerdeführer ist vor der Vorinstanz vollständig unterlegen und verfügt daher (weiterhin) über ein aktuelles Rechtsschutzinteresse.

E. 1.3

Weil die weiteren Prozess- und Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind und die Beschwerde namentlich fristgerecht eingereicht wurde, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

grosse Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt annähernd vollständig im Perimeter des im Jahr 1994 festgesetzten privaten Gestaltungsplans "E", F. Der Gestaltungsplan bezweckt die Überbauung der Industriezone nach einheitlichem Konzept und ermöglicht im hier relevanten östlichen Teil der Industriezone eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Art. 1 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]). Die private Beschwerdegegnerin beabsichtigt die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern samt diverser Gewerbe- und Nebenbauten, einer Tiefgarage und verschiedener Umgebungsanlagen innerhalb der hierfür im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche (Art. 4 GPV). Das Baugrundstück grenzt südöstlich an die kantonale Landwirtschaftszone Lk an, in welcher unweit des Baugrundstücks die Töss (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) verläuft. Von der Töss zweigt überdies der Wasserrechtskanal "04" ab. Dieser fliesst unmittelbar entlang der Grenze des Baugrundstücks parallel zur Töss in Richtung (Süd-)West.

E. 3.1

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) fest, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung erforderlich ist (Abs. 1 lit. a–c). Der Bundesrat regelt die Einzelheiten (Abs. 2), und die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird

(Abs. 3 Satz 1). Art. 41a Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) bezeichnen die minimale Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer. In Art. 41c GSchV wird die im Gewässerraum zulässige Nutzung geregelt. Nach Abs. 1 der Bestimmung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV).

E. 3.2

Nach Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 (ÜBest GSchV) legen die Kantone den Gewässerraum gemäss den Art. 41a und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 fest. Solange sie den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gilt ein übergangsrechtlicher Gewässerraum (Abs. 2 ÜBest GSchV). Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite ist ein übergangsrechtlicher Gewässerraum von beidseitig 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern einzuhalten, bei solchen mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite ein solcher von beidseitig 20 m (Abs. 2 lit. a und b ÜBest GSchV).

E. 3.3

Gestützt auf diese Bestimmungen beträgt der übergangsrechtliche Gewässerraum für den Wasserrechtskanal Nr. 04 (bestehende Gerinnesohle: 3 m) beidseitig 11 m (Gewässerraum insgesamt: 25 m). Für die Töss (bestehende Gerinnesohle: 17 m) beträgt der übergangsrechtliche Gewässerraum beidseitig 20 m (Gewässerraum insgesamt: 57 m).

E. 4.1

Einige Bau- und Anlageteile des Bauvorhabens (u. a. Böschungsabtreppung, Steinkörbe, Spielflächen, Zaun) liegen teilweise innerhalb eines 11 m breiten Streifens seitlich des Wasserrechtskanals Nr. 04 und damit innerhalb von dessen übergangsrechtlichem Gewässerraum. Die Beschwerdegegnerin 3 bewilligte diese – unbestrittenermassen nicht standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden – Anlageteile gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV (Dispositivziffer V der Gesamtverfügung vom 30. August 2021). Vor der Vorinstanz begründete sie dies damit, dass dicht überbautes Gebiet vorliege und keine überwiegenden Interessen entgegenstünden. Die Vorinstanz schützte diese Ansicht mit ausführlicher Begründung sowie unter Auseinandersetzung mit der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichts zum (bundesrechtlichen) Begriff "dicht überbautes Gebiet" bzw. allfällig entgegenstehenden öffentlichen Interessen.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer hält zusammengefasst dafür, es liege kein dicht überbautes Gebiet vor und es stünden überwiegende Interessen entgegen, weshalb die Ausnahmebewilligung zu Unrecht erteilt worden sei.

E. 4.3

Vom 29. August 2022 bis 27. Oktober 2022, noch während des laufenden Rekursverfahrens, erfolgte die öffentliche Planaufgabe für die definitive Festlegung des Gewässerraums für den Wasserrechtskanal Nr. 04 im Sinn eines Verzichts auf die Festlegung eines Gewässerraums. Mit Verfügung vom 6. April 2023 – und damit während des laufenden Beschwerdeverfahrens – wurde gestützt auf § 15 i der Verordnung über den

Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992 (HWSchV) sowie Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV der definitive Verzicht auf einen Gewässerraum für den Wasserrechtskanal Nr. 04 festgelegt. Dies mit der Begründung, dass es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer ohne gewässerökologischen Wert handle und auch keine Hochwassergefahr bestehe (www.gis.zh.ch ■ Karte "Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken"). Die Verfügung vom 6. April 2023 ist in Rechtskraft erwachsen.

E. 4.4

Der angefochtene Rekursentscheid stützt sich (noch) auf das Vorhandensein eines übergangsrechtlichen Gewässerraums und die Notwendigkeit einer entsprechenden Ausnahmebewilligung. Es stellt sich daher die Frage, welche Rechtsnormen vorliegend anwendbar sind. Nachdem Abs. 2 ÜBest GSchV seine eigene Geltung ausdrücklich bis zur Festlegung des definitiven Gewässerraums durch die Kantone begrenzt, ist das neue Recht (Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV) respektive die Verfügung vom 6. April 2023 betreffend (unter anderem) den definitiven Verzicht auf die Festsetzung eines Gewässerraums für den Wasserrechtskanal Nr. 04 im hängigen Beschwerdeverfahren unmittelbar anwendbar (vgl. hierzu auch Cordelia Christiane Bähr, Neun Jahre Gewässerraum – Ein Rechtsprechungsbericht, in: URP 2020 S. 1 ff., 23, mit diversen Verweisen auf die bundesgerichtliche Praxis zur sofortigen Anwendung neuen Rechts im Bereich des Gewässer-, Natur-, Heimat- und Umweltschutzrechts). Nach Massgabe dieses neuen Rechts bedürfen die Bau- und Anlageteile nahe des Wasserrechtskanals Nr. 04 keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung mehr.

E. 4.5

Ein übergangsrechtlicher Gewässerraum des Wasserrechtskanals Nr. 04, in welchem die vorliegend projektierten Bau- und Anlageteile des Bauvorhabens auf die mit Dispositivziffer V der Gesamtverfügung der Beschwerdegegnerin 3 vom 30. August 2021 erteilte Ausnahmebewilligung angewiesen wären, existiert daher nicht mehr. Die erteilte Ausnahmebewilligung ist damit gegenstandslos geworden. Demzufolge ist auch das Beschwerdeverfahren, insoweit es sich gegen die Erteilung dieser Ausnahmebewilligung richtete, als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

E. 5.1

Der übergangsrechtliche Gewässerraum der Töss (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) beträgt wie vorstehend erwähnt (E. 3.3) beidseitig 20 m. Im übergangsrechtlichen Gewässerraum der Töss sind unbestrittenermassen keine ausnahmebewilligungspflichtigen Bau- und Anlageteile geplant. Dem Bauvorhaben steht daher nach Auffassung der Beschwerdegegnerin 3 aus wasserbaupolizeilicher und gewässerschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, weshalb sie die entsprechenden (ordentlichen) Bewilligungen erteilte (Dispositivziffer VI der Gesamtverfügung vom 30. August 2021).

E. 5.2

Für die Töss wurde bis anhin weder ein definitiver Gewässerraum festgesetzt, noch ist bereits eine entsprechende Planaufgabe absehbar. Der hier betroffene Abschnitt der Töss ist erst in der 3. Priorität der kantonsweiten Gewässerraumfestlegung eingeordnet (www.gis.zh.ch ■ Karte "Zuständigkeiten Abteilung Wasserbau" ■ Sektion Planung ■ Prioritätenordnung für Gewässerraumfestlegung). Gemäss einer internen Schätzung der Beschwerdegegnerin 3 ist mit einer definitiven Festlegung nicht vor dem Jahr 2026 zu

rechnen.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass es die Beschwerdegegnerin 3 in rechtswidriger Weise unterlassen habe, das strittige Bauvorhaben mit dem Verfahren zur Festsetzung des definitiven Gewässerraums der Töss zu koordinieren. In der Regel falle der bei einem Gewässer festzusetzende definitive Gewässerraum kleiner aus als der übergangsrechtliche. Vorliegend sei aufgrund bereits vorhandener fachlicher Unterlagen (Gewässerentwicklungskonzept Töss – Orüti bis Tössegg vom 10. Mai 2017 [nachfolgend "GEK"] sowie Fachgutachten Festlegung Gewässerraum Töss – Orüti bis Tössegg vom 31. Mai 2016 [nachfolgend "Fachgutachten"]) jedoch bereits absehbar, dass der definitive Gewässerraum der Töss, welcher gemäss Abs. 1 ÜBest GSchV eigentlich bis Ende 2018 hätte festgesetzt werden müssen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit breiter sein werde als der übergangsrechtliche, nämlich mindestens 90 m. Der planerische Schutz von Abs. 2 ÜBest GSchV versage daher vorliegend. Die geplanten Neubauten kämen mit grosser Wahrscheinlichkeit im noch festzusetzenden definitiven Gewässerraum der Töss zu liegen. Mit der vorliegenden Bewilligungserteilung werde der Gewässerraum auf Höhe der geplanten Gebäude daher in unzulässiger Weise präjudiziert. Nur mittels einer Koordination des streitgegenständlichen Bauprojekts mit dem ausstehenden Verfahren betreffend Festlegung des definitiven Gewässerraums könne dies verhindert werden.

E. 5.4

Die Vorinstanz hat sich mit den Argumenten betreffend die geforderte Koordination des Bauvorhabens mit der künftigen Gewässerraumfestlegung der Töss detailliert auseinandergesetzt und eine Koordinationspflicht mit einlässlicher Begründung verneint, worauf grundsätzlich verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Im Wesentlichen hielt die Vorinstanz fest, dass der übergangsrechtliche Gewässerraum gemäss Abs. 2 ÜBest GSchV auch bei Nichteinhaltung der Festsetzungsfristen gemäss Abs. 1 ÜBest GSchV (weiter)gelte, und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob der definitive Gewässerraum allenfalls schmaler oder breiter ausfalle. Der übergangsrechtliche Gewässerraum stelle nach seinem Sinn und Zweck selbst ein Koordinationsinstrument dar, welches die Vereitelung der Umsetzung der Vorschriften zum Gewässerraum verhindern wolle, und dürfe nicht faktisch via Art. 25a ("Grundsätze der Koordination") des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) übersteuert und bei einem potenziell breiteren definitiven Gewässerraum seiner Bedeutung entleert werden. Eine Koordinationspflicht gestützt auf Art. 25a RPG bestehe deshalb jedenfalls nicht im Sinn eines allgemeinen Grundsatzes, sondern – unter Verweis auf die einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung – höchstens in speziell gelagerten Einzelfällen. Die bereits erarbeiteten fachlichen Grundlagen für die dereinstige Ausscheidung des definitiven Gewässerraums der Töss seien ohnehin noch viel zu unbestimmt, um sie im Rahmen einer allfälligen Koordinationspflicht gemäss Art. 25a RPG zu berücksichtigen, zumal noch nicht einmal ein Planentwurf oder ein technischer Bericht vorliege. Die Bejahung einer Pflicht zur Koordination würde vorliegend unter Umständen dazu führen, dass das Bauvorhaben über Jahre zurückgestellt werden müsste, was einen einschneidenden und nicht mehr verhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) mit sich bringen würde. § 234 PBG betreffend planungsrechtliche Baureife sei schliesslich auf die bundesgesetzliche Festlegung von Gewässerräumen von vornherein nicht anwendbar

und daher (auch) nicht zielführend.

E. 5.5

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt und dabei insbesondere für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen sorgt (Art. 25a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 lit. d RPG).

E. 5.6

Soweit der Beschwerdeführer sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinandersetzt, ist Folgendes zu ergänzen respektive verdeutlichen:

E. 5.6.1

Der Gewässerraum stellt die minimale Breite dar, die zur Sicherstellung der Gewässerfunktionen und des Hochwasserschutzes nötig ist und nicht unterschritten werden darf (BGr, 1. Februar 2012, 1C_505/2011, E. 3.1.3). Soweit der Beschwerdeführer dafürhält, Abs. 2 ÜBest GSchV sei teleologisch so auszulegen, dass er nur bis zum Ablauf der den Kantonen gesetzten Frist zur Festlegung des Gewässerraums bis Ende Dezember 2018 (Abs. 1 ÜBest GSchV) gelte (bzw. gegolten habe), überzeugt dies nicht. Abs. 2 ÜBest GSchV hat über diesen Zeitpunkt hinausreichende Geltung, denn Zweck der Bestimmung ist es gerade ausdrücklich, sicherzustellen, dass im Uferstreifen keine unerwünschten neuen Anlagen erstellt werden, bis der Gewässerraum definitiv festgelegt ist. Eine Verknüpfung von Abs. 2 mit Abs. 1 ÜBest GSchV lässt sich dem Gesetzestext nicht entnehmen, ergibt sich nicht aus den Materialien und stellt auch keine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzestexts dar. Zwar mass das Bundesgericht dem übergangsrechtlichen Gewässerraum sodann die Funktion einer Planungszone zu (BGE 140 II 437 E. 6.2). Dabei handelt es sich indessen nicht um eine Planungszone im Sinn des RPG und des PBG (§ 346 Abs. 1 und 3), deren Festsetzung auf fünf Jahre beschränkt wäre, was im Fall von Abs. 2 ÜBest GSchV gerade nicht der Fall ist (VGr, 1. Juli 2021, VB.2020.00255, E. 4.2.3; 28. Januar 2021, VB.2020.00636, E. 3.4.1). Abs. 2 ÜBest GSchV ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht ergänzungsbedürftig. Die übergangsrechtliche Regelung bleibt anwendbar, bis eine den Art. 41a ff. GSchV konforme Festlegung des Gewässerraums erfolgt ist (BGr, 10. Februar 2021, 1C_282/2020, E. 5 am Ende). Der allgemeine Verweis auf Art. 36a GSchG und die dort aufgezählten Funktionen des Gewässerraums vermag – gerade im Lichte von Art. 36a Abs. 2 GSchG – hieran nichts zu ändern. Der Bundesrat hat darauf verzichtet, eine (besondere) Regelung für den Fall vorzusehen, dass die Fristen von Abs. 1 ÜBest GSchV seitens der Kantone überschritten werden. Nicht nur der Schutz der Gewässer ist überdies ein gewichtiges öffentliches Anliegen, sondern auch das Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG). Keines dieser Interessen geniesst absoluten Vorrang.

E. 5.6.2

Entgegen dem Beschwerdeführer ist die Nichtanwendbarkeit der kantonalen Vorschrift von § 234 PBG (planungsrechtliche Baureife) ohne Weiteres nachvollziehbar. Schutzobjekt des § 234 PBG bilden alle planungsrechtlichen Festlegungen, die ihre Grundlage im kantonalen PBG und dessen Ausführungserlassen haben (Anna Frey, Die planungsrechtliche Baureife nach zürcherischem Recht, Zürich/Basel/Genf 2022, S. 92). Planungen, die sich wie die Gewässerraumfestlegung ausschliesslich auf Bundesrecht stützen, werden nicht vom

Anwendungsbereich von § 234 PBG erfasst. Die vom Beschwerdeführer gewünschte analoge Anwendung von § 234 PBG wäre mit der spezialgesetzlichen Regelung des Bundesrechts ohnehin unvereinbar. Ein quasi absolutes, über allem stehendes Interesse an Rechtssicherheit in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht per Ende der Umsetzungsfrist gemäss Abs. 1 ÜBest GSchV erkannte der Bundesgesetzgeber offenkundig nicht, ansonsten der seit langer Zeit absehbaren Nichteinhaltung der Umsetzungsfrist durch diverse Kantone mit entsprechenden Sanktionen oder angepassten Übergangsbestimmungen auf Ebene des Bundesrechts zu begegnen (gewesen) wäre.

E. 5.6.3

Aus dem Urteil des Bundesgerichts 1C_67/2018 vom 4. März 2019 (E. 5.2) lässt sich vorliegend keine zeitlich weiter "nach vorne" reichende Koordinationspflicht ableiten. In jenem Fall wurde ein Entwurf eines öffentlichen Gewässerraums bereits öffentlich aufgelegt. Ein Baubewilligungsverfahren zur Überbauung von Parzellen, die von einem Fliessgewässer durchquert werden, war deshalb mit dem gleichzeitig laufenden Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums zu koordinieren (vgl. den in URP 2019 S. 348, 355 zur Erwägung E. 5.2 dieses Urteils publizierten Leitsatz). Dasselbe gilt bezüglich des mittlerweile als Leitentscheid publizierten Urteils des Bundesgerichts vom 21. September 2021 (BGE 148 II 198), in welchem die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums am westlichen Ufer der Muota (Kanton Schwyz) im Rahmen einer hängigen Nutzungsplanrevision bereits zwei Mal öffentlich aufgelegt worden war (Erwägung C.). Die öffentliche Auflage einer geplanten Gewässerraumfestlegung bietet sich als massgeblicher Zeitpunkt für das Einsetzen einer Koordinationspflicht entsprechend anderen bundesgesetzlichen Regelungen einer Vorwirkung (vgl. etwa Art. 43 Abs. 1 Satz 2 des Bundesgesetzes über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 [Luftfahrtgesetz, LFG]) auch im Gewässerschutzrecht an (zutreffend Alice Bohlen, Urteilsbesprechung BGr 1C_453/2020 und 1C_693/2020 vom 21. September 2021, URP 2022 S. 167 ff., 193).

E. 5.6.4

Nachdem eine Koordinationspflicht im Sinn einer Art Vorwirkung der bereits existierenden fachlichen Grundlagen (GEK und Fachgutachten) betreffend den künftigen Gewässerraum der Töss ausscheidet, erübrigt sich eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen. Bemerkungsweise ist nur darauf hinzuweisen, dass das GEK sich selbst unter dem Titel "Einordnung und Stellenwert" explizit als "übergeordnete, strategische Planung" bezeichnet und darauf hinweist, dass die Festlegung des Gewässerraums in einem separaten Verfahren und eine objektbezogene Interessenabwägung erst im Rahmen der Gewässerraumfestlegung erfolge. Die im GEK erarbeiteten Gewässerraumbreiten seien für diese separate Verfahren nur als erster Vorschlag zu verstehen. Das GEK selbst geht davon aus, dass bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums aus rechtlicher Sicht die ÜBest GSchV gültig seien. Das Fachgutachten daselbst verzichtet explizit auf einen konkreten Vorschlag für den Gewässerraum und enthält im Wesentlichen (erst) ein "Pendelband" des möglichen Gewässerraums (über mehrere Kilometer der Töss). Es kann bei dieser Ausgangslage entgegen dem Beschwerdeführer nicht die Rede davon sein, dass sich über den noch auszuscheidenden definitiven Gewässerraum der Töss bereits "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit" überhaupt irgendetwas aussagen lässt. Auch die fachkundige Beschwerdegegnerin 3 hält dafür, das GEK und das Fachgutachten könnten (noch) nicht als Grundlagen für die Festlegung des definitiven Gewässerraums herangezogen werden.

E. 5.6.5

Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip. Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Wer vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 21. September 2023, VB.2022.00544, E. 3.2 mit weiteren Verweisen). Die erstmalige Anrufung des (allgemeinen) umweltschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips im Beschwerdeverfahren erfolgte demnach verspätet. Bemerkungsweise wäre sie auch nicht zielführend. Der Beschwerdeführer führt selbst aus, eine zentrale Funktion des Vorsorgeprinzips sei diejenige einer Entscheidungsregel für den Fall der Unsicherheit. Exakt in diesem Sinn sind die vorliegend anwendbaren ÜBest GSchV selbst Ausdruck und Konkretisierung des Vorsorgeprinzips. Es wäre der privaten Beschwerdegegnerin nach dem vorstehend Ausgeführten – insbesondere im Lichte von Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 BV – entgegen dem Beschwerdeführer nicht zuzumuten, "aus Gründen der Umweltvorsorge" auf ihr Vorhaben ausnahmsweise ganz zu verzichten. Dies insbesondere deshalb, weil, wie oben ausgeführt, offen ist, ob solche Gründe der Umweltvorsorge – konkret: ein dereinst weit über den übergangsrechtlichen Gewässerraum hinaus erforderlicher Schutz der Töss im Bereich des Bauvorhabens – überhaupt vorliegen.

E. 5.7

Die Rüge mangelnder Koordination des Bauvorhabens mit dem Verfahren zur Festsetzung des definitiven Gewässerraums der Töss ist unbegründet.

E. 6.1

Schliesslich hält der Beschwerdeführer dafür, der im Jahr 1994 festgesetzte private Gestaltungsplan "E" stelle keine gültige Planungsgrundlage (mehr) dar. Die Vorinstanz habe die Notwendigkeit einer akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren trotz erheblich geänderter Rechtsverhältnisse zu Unrecht verneint.

E. 6.2

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Nutzungspläne sind grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten. Eine spätere akzessorische Überprüfung in Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung ist nur in Ausnahmesituationen zugelassen (vgl. grundlegend BGE 106 Ia 310 E. 3; BGE 135 II 209 E. 5.1 mit Hinweisen; VGr, 28. April 2022, VB.2020.00722, E. 4.2).

E. 6.3

Die beschwerdeführerische Argumentation gründet auch insoweit in einer generellen Berufung auf Art. 36a GSchG einerseits sowie andererseits in der Auffassung, dass der definitive Gewässerraum der Töss dereinst deutlich breiter ausfallen werde. Darin erkennt der Beschwerdeführer (auch) erheblich geänderte Verhältnisse, die eine ausnahmsweise akzessorische Überprüfung des rechtskräftigen Gestaltungsplans zuliessen. Wie erwähnt ist der definitive Gewässerraum der Töss bezüglich Lage und Breite im Bereich des

Baugrundstücks noch nicht absehbar (vorstehend E. 5.6.4). Die Festlegungen des Gestaltungsplans und das sich auf diese stützende Bauvorhaben halten die derzeit allein massgeblichen ÜBest GSchV unstrittig ein. Der dereinst festzusetzende definitive Gewässerraum der Töss entfaltet mit der Auffassung der Vorinstanz (auch) im Lichte von Art. 21 Abs. 2 RGP keine Vorwirkung, da (noch) gar keine geänderten Verhältnisse vorliegen. Eine ausnahmsweise zulässige akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplans fällt ausser Betracht; eine weitergehende Interessenabwägung erübrigt sich. Die Rüge ist unbegründet.

E. 7

Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit das Beschwerdeverfahren nicht als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG).

E. 9

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden (BGE 149 II 170 E. 1; 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.