

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00355 vom 15. August 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-08-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00355](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00355)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00355 du 15 août 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00355 del 15 agosto 2024

## Regeste

Baubewilligung | Umgebungsgestaltung einer Arealüberbauung. Im Baubewilligungsverfahren wird kein Einspracheverfahren durchgeführt. Parteistellung kommt den Nachbarn während des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens daher nicht zu. Zwar stehen den Nachbarn aufgrund der besonderen Beziehungsnähe zum Bauprojekt gewisse besondere Rechte zu; allein dadurch, dass das Zustellbegehren gestellt wurde, wird das Baubewilligungsverfahren aber nicht zu einem Mehrparteienverfahren. Das Mehrparteienverfahren und die damit einhergehenden Verfahrensrechte ergeben sich erst im Rekursverfahren. Der Untersuchungsgrundsatz gibt den Beschwerdeführenden weder Anspruch darauf, dass ihre Bemerkungen im Zustellbegehren in der Baubewilligung speziell abgehandelt werden, noch räumt er ihnen eine Parteistellung und damit verbunden einen Anspruch auf rechtliches Gehör ein (E. 3.1). Bei Arealüberbauungen 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 erreicht wird (E. 4.2). Die Würdigung der Beschwerdegegnerin 2 und der Vorinstanz bezüglich der Einordnung der geplanten Umgebungsgestaltung erweist sich als rechtskonform (E. 4.5). Die Rückweisung der Vorinstanz zur weiteren Sachverhaltsabklärung in Bezug auf die Wärmepumpe ist rechtmässig (E. 5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00355 Urteil der 1. Kammer vom 15. August 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen 1. A, 2.1 B, 2.2 C, 3. D, alle vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen 1.1 F, 1.2 G, beide vertreten durch RA H, 2. Bau- und Planungskommission Erlenbach, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. April 2022 erteilte die Bau- und Planungskommission Erlenbach G und F die Baubewilligung für eine Terrassenerweiterung mit Aussenschwimmbad und eine aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem mit einem Einfamilienhaus überstellten Grundstück Kat.-Nr. 01 an der I-Strasse 02 in Erlenbach. II. Hiergegen erhoben A, B und C, D, J, die Stockwerkeigentümergeinschaft K sowie die Miteigentümergeinschaft L mit gemeinsamer Eingabe vom 24. Mai 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung. Das Baurekursgericht trat am 23. Mai 2023 auf die Rekurse der Stockwerkeigentümergeinschaft K sowie der Miteigentümergeinschaft L nicht ein

(Disp.-Ziffer I). Den Rekurs der übrigen Rekurrenten hiess das Baurekursgericht teilweise gut und hob die Baubewilligung vom 5. April 2022 insoweit auf, als damit die aussen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe bewilligt worden ist. Es wies die Sache sodann insoweit zur weiteren Sachverhaltsermittlung im Sinne der Erwägungen sowie zum Neuentscheid an die kommunale Baubehörde zurück. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen (Disp.-Ziffer II). III. Gegen diesen Entscheid gelangten A, B und C sowie D mit Beschwerde vom 26. Juni 2023 an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten, es sei der Entscheid des Baurekursgerichts in Disp.-Ziffer II ff. vollumfänglich aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts in Disp.-Ziffer II ff. aufzuheben und das Verfahren an die Beschwerdegegnerin 2 zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Erlenbach beantragte am 11. Juli 2023 die Abweisung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte am 14. Juli 2023 ohne weitere Bemerkungen ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 10. August 2023 beantragten F und G die Abweisung der Beschwerde sowie bei Bedarf die Durchführung eines Augenscheins; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. A, B und C sowie D replizierten am 12. September 2023 und unterstützten den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins. Die Duplik von F und G erfolgte am 5. Oktober 2023. A, B und C sowie D triplizierten am 30. Oktober 2023. F und G liessen sich am 9. November 2023 vernehmen. Die Quintuplik von A, B und C sowie D erfolgte am 27. November 2023. Am 5. Dezember 2023 reichten F und G eine weitere Vernehmlassung ein. A, B und C sowie D äusserten sich schliesslich am 9. Januar 2024 erneut. 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**

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 beizutragen. 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, 8. November 2010, 1C\_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Pläne und Fotografien möglich. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; ein Augenschein ist deshalb entbehrlich.

### **E. 2**

Das Baugrundstück ist eine mit einem vorbestehenden, einseitig mit dem südlichen Nachbargebäude zusammengebauten Einfamilienhaus überstellte Eckparzelle, welche nach

der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach (BZO) der Wohnzone W2/35 zugewiesen ist. Das Baugrundstück ist Teil einer Arealüberbauung. Geplant ist der Bau eines Aussenschwimmbads und einer dessen Beheizung dienenden Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Erweiterung der Terrasse sowie diverser Umgebungsanpassungen. Die Vorinstanz wies die Sache betreffend die Luft-Wasser-Wärmepumpe an die Beschwerdegegnerin 2 zur weiteren Sachverhaltsabklärung zurück, da die Baubewilligung keine Ausführungen zur Prüfung eines Innenstandortes der Wärmepumpenanlage enthalte und sich auch aus der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 keine rechtsgenügende Prüfung eines Innenstandortes ergebe. Im Übrigen prüfte sie das Vorhaben abschliessend.

### **E. 3.1.1**

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie des Untersuchungsgrundsatzes im Baubewilligungsverfahren. Die Baubewilligung sei vor Ablauf der Auflagefrist erteilt worden. Schreiben und Anmerkungen der Beschwerdeführenden seien nicht berücksichtigt worden. Auch die Vorakten aus dem Jahr 2010 seien nicht beigezogen worden.

### **E. 3.1.2**

Gemäss § 315 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wird kein Einspracheverfahren durchgeführt. Die Vorinstanz hat daher zu Recht festgestellt, dass die Baubehörde nicht auf vorgebrachte Einwendungen einzugehen braucht. § 315 Abs. 2 PBG verpflichtet die Baubehörde lediglich dazu, der Bauherrschaft und weiteren Instanzen, die eine baurechtliche Bewilligung zu erteilen haben, von Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids samt den darin vorgebrachten Einwendungen Kenntnis zu geben. § 315 Abs. 2 PBG trägt dem Bedürfnis Rechnung, dass die Bauherrschaft frühzeitig erfährt, ob sie mit Rekursen zu rechnen hat und was die Nachbarschaft gegen das Bauvorhaben einzuwenden hat. Nur dann ist es möglich, das Projekt entsprechend zu ändern, um so allenfalls ein Rechtsmittelverfahren zu vermeiden. § 315 Abs. 2 PBG zielt jedoch nicht darauf ab, dass bereits im Baubewilligungsverfahren eine Einigung ermöglicht wird. Das Anliegen der Verfahrensbeschleunigung wurde bei Erlass der Regelung höher bewertet, indem ausdrücklich auf ein Einspracheverfahren verzichtet wurde und die örtliche Baubehörde nur verpflichtet wurde, der Bauherrschaft nach Fristablauf von Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids Kenntnis zu geben (VGr, 29. Juni 2011, VB.2011.00148, E. 3.2 ff.). Zwar vermag die Erteilung der Baubewilligung vor Ablauf der Auflagefrist fragwürdig erscheinen, zum Zeitpunkt des Entscheids lagen jedoch vorliegend alle Zustellbegehren vor, eine Aufhebung der Baubewilligung aufgrund deren frühzeitigen Erteilung rechtfertigt sich nicht. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) als Grundlage des Anspruchs auf rechtliches Gehör bedingt die Parteistellung in einem Verfahren. Parteistellung kommt den Beschwerdeführenden während des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens aber nicht zu, kennt das Baubewilligungsverfahren wie vorstehend erwähnt kein Einspracheverfahren. Zwar stehen den Nachbarn aufgrund der besonderen Beziehungsnähe zum Bauprojekt gewisse besondere Rechte zu, allein dadurch, dass das Zustellbegehren gestellt wurde, wird das Baubewilligungsverfahren aber nicht zu einem Mehrparteienverfahren. Das Mehrparteienverfahren und die damit einhergehenden Verfahrensrechte ergeben sich erst im Rekursverfahren. Sodann muss die Baubehörde das Bauprojekt unabhängig davon, ob Nachbarn bei ihrem Zustellbegehren Bemerkungen anbringen, auf Übereinstimmung mit

der Bauordnung überprüfen. Der Untersuchungsgrundsatz gibt den Beschwerdeführenden weder Anspruch darauf, dass ihre Bemerkungen im Zustellbegehren in der Baubewilligung speziell abgehandelt werden, noch räumt er ihnen eine Parteistellung und damit verbunden einen Anspruch auf rechtliches Gehör ein. Die Spalte "Bemerkungen" beim Zustellbegehren dient vielmehr der Bauherrschaft, indem sie unter Umständen einen besseren Einblick erhält, womit sie in einem allfälligen Rekursverfahren zu rechnen hat, bzw. welche Einwendungen gegen das Bauprojekt vorliegen. Demgemäss liegt auch kein Verstoss gegen Treu und Glauben vor, wenn die Baubehörde nicht auf die Bemerkungen der Nachbarn in der Baubewilligung eingeht. Sodann bezieht sich die Beschwerdegegnerin 2 in der Begründung der Baubewilligung explizit auf das Gesamtkonzept und somit auf die Vorakten aus dem Jahr 2010, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sie diese beigezogen hat.

### **E. 3.2.1**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Beschwerdegegnerin 2 habe die Anforderungen an die gute Gestaltung nicht geprüft. Generell sei die Baubewilligung zu wenig begründet, was sich auch daran zeige, dass Ausführungen zu Innen- und Aussenstandorten für die Wärmepumpe fehlen würden. Dies sei durch eine Vernehmlassung der Baubehörde im Rekursverfahren nicht heilbar. Später habe die Baubehörde in Bezug auf eine Photovoltaik-Anlage die Gestaltungsanforderungen umfassend begründet. Diesen Einwand habe die Vorinstanz sodann bei der Prüfung des rechtlichen Gehörs nicht beachtet und dadurch ebenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen.

### **E. 3.2.2**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV fliesst das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person, dass die Behörde deren Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes Vorbringen ausdrücklich widerlegen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1, 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1; ausführlich zur Begründungspflicht Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen). Praxisgemäss akzeptiert das Verwaltungsgericht, dass die Baubewilligungsbehörde die Begründung für eine genügende Einordnung in die Umgebung bzw. eine besondere Rücksichtnahme auf ein Schutzobjekt nach § 238 PBG auch noch in der Rekursantwort erbringen kann (vgl. VGr, 29. November 2022, VB.2022.00246, E. 8.4; 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 9.4; 28. Februar 2019, VB.2018.00077, E. 5.2). Der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs ist formeller Natur und setzt keinen Nachweis eines materiellen Interesses voraus; eine Gehörsverletzung zieht daher grundsätzlich die Aufhebung der angefochtenen Anordnung nach sich, ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst. Gemäss der Rechtsprechung kann aber eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des

rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die über die gleiche Kognition wie ihre Vorinstanz verfügt. Von einer Rückweisung ist sodann selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. VGr, 12. Dezember 2018, VB.2018.00574, E. 3.5 mit weiterem Hinweis; BGE 137 I 195 E. 2.3.2; Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 8 N. 37 f.).

### **E. 3.2.3**

Die Begründung mit Bezug auf die Einordnung ist im Baubewilligungsbeschluss äusserst kurz gehalten. In ihrer Rekursantwort äusserte sich die Baubehörde dann etwas ausführlicher. Ihre Ausführungen im Baubewilligungsentscheid sowie der Rekursantwort genügen, damit sich die Beschwerdeführenden über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache weiterziehen konnten, was auch ihre ausführlichen Vorbringen im Rekursverfahren zeigen. Eine allfällige Gehörsverletzung ist damit geheilt. In Bezug auf die Wärmepumpe wurde die Sache zur näheren Prüfung und erneuter Begründung an die Baubehörde zurückgewiesen.

### **E. 3.3.1**

Die Beschwerdeführenden bemängeln, ein nicht zu der vorliegenden Baubewilligung gehörender Ausführungsplan mit Beleuchtungsanordnungen sei von ihnen im vorinstanzlichen Verfahren zur Edition beantragt worden. Die Vorinstanz habe sich jedoch weder zum Editionsantrag geäussert noch die neue Beleuchtung irgendwie erwähnt. Die Bewilligungspflicht der Lichter wurde nicht behandelt, demgemäss sei das Urteil unvollständig und die Sache müsse zur Neuurteilung zurückgewiesen werden. Sodann habe die Vorinstanz den Antrag, sämtliche Korrespondenz zwischen den Beschwerdegegnern 1 und 2 beizuziehen, nicht behandelt. Damit sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden erheblich verletzt worden.

### **E. 3.3.2**

Streitgegenstand ist vorliegend eine konkrete Baubewilligung; das diesbezügliche Verfahren nahm seinen formellen Anfang mit der Einreichung des beurteilten Baugesuchs. Absprachen zwischen Bauherrschaft und Behörden im Rahmen der Projektierung gehören demnach nicht zu den Verfahrensakten, wie sie gemäss § 26a Abs. 1 VRG zum Rekurs- und gemäss § 57 Abs. 1 VRG zum Beschwerdeverfahren beizuziehen sind. Die Untersuchungspflicht von § 7 VRG gilt nur bezüglich des rechtserheblichen Sachverhalts. Beweisanträgen betreffend unerhebliche Fragen ist nicht stattzugeben (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10). Die Vorinstanz musste daher weder Dokumente zu allfälligen Absprachen zwischen den Beschwerdegegnern einfordern noch war sie dazu verpflichtet, sich zu einem nicht von der Baubewilligung bzw. dem Streitgegenstand erfassten Plan (Lichtanlagen) zu äussern bzw. einen solchen Plan zu edieren. Indem sich die Vorinstanz nicht dazu äusserte, weshalb die vorgenannten Unterlagen nicht massgebend sind, hat sie allenfalls das rechtliche Gehör verletzt. Eine Rückweisung würde jedoch zu einem formalistischen Leerlauf führen, weil sich nichts daran ändern würde, dass der zur Edition beantragte Plan für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache nicht relevant ist, und kann

daher unterbleiben. Eine allfällige Verletzung wird vorliegend geheilt.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die im Arealüberbauungsgebiet liegende Bauparzelle hätte sich an das für die Überbauung erstellte Gesamtkonzept zu halten, welches auch mittels Dienstbarkeit gesichert sei. Die Anordnung von Rasenflächen und die abgetreppte, zurückversetzte, bewusst eingeschossige Stützmauer, die im verbindlichen Umgebungsplan vorgesehen sind, könnten nicht nachträglich vollständig entfernt und durch eine neuartige Stützmauer sowie durch einen vollständigen Plattenbelag und eine beleuchtete Wasserfläche bzw. Kunststoffabdeckung ersetzt werden. Die geplanten Änderungen der Gartengestaltung würden in keiner Weise dem Umgebungsplan und dem Gestaltungskonzept entsprechen. Die Einsehbarkeit des streitbetroffenen Projekts unterscheide dieses auch vom Schwimmbad auf der Eckparzelle Kat.-Nr. 03. Die Terrassenerweiterung führe zu einer um ca. 25m<sup>2</sup> vergrösserten Aufenthaltsfläche, womit das Gesamtkonzept erheblich geändert werde. Die Terrassenverlängerung sei einmalig. Aussengeländer seien im Gestaltungskonzept nicht vorgesehen. Die Privatheit sei ein wichtiger Aspekt im Gesamtkonzept, weshalb die Beschwerdeführenden einen Anspruch auf Erhaltung der Privatsphäre, Ruhe usw. hätten. Die vier Stützmauern entlang der M-Strasse wiesen eine einheitliche Abwinklung auf, was prägend sei. Sie würden den Terrainabfall auffangen, was nun aufgehoben werde.

#### **E. 4.2**

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 PBG sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestarealfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Im Gegenzug – als Ausgleich für die Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung 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 erreicht wird. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG darüber hinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Nach § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mit anderen Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Vorliegen wurde in der Stammbaubewilligung eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit der Überschrift "Baubeschränkung (Arealüberbauung)" zur Anmerkung im Grundbuch zulasten der Grundstücke der Überbauung, so auch zulasten der Bauparzelle vorgesehen,

wonach bauliche Änderungen nur im Rahmen des ursprünglich bewilligten Gesamtkonzepts und der an eine Arealüberbauung zu stellenden Anforderungen zulässig seien, was insbesondere auch in Bezug auf die Umgebungsgestaltung gelte. Dieses Gesamtkonzept wird in den Erwägungen der Stammbaubewilligung umschrieben und ergibt sich ferner aus dem dieser zugrundeliegenden Architektenbericht sowie für die Umgebungsgestaltung zudem aus dem Umgebungsplan. Diese sind bei einer Veränderung der bestehenden Bauten und Anlagen wie auch der Umgebung der Überbauung zu berücksichtigen.

#### **E. 4.3**

Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm 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. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Ästhetiknorm fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz 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 hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

#### **E. 4.4**

Das Gesamtkonzept sieht eine starke Durchgrünung mittels Obstbäumen, Hecken, Spalieren sowie Rasen vor. Die Topografie werde massvoll angepasst, es gebe keine Aussengeländer und die notwendigen Stützmauern seien abgetreppert und maximal halbgeschossig hoch. Naturstein, Holz und Metall seien die drei dominierenden Materialien. Im Umgebungskonzept kämen darauf abgestimmte Elemente wie Stampfbeton, Asphalt- und Natursteinbeläge sowie Kiesplätze, Holzspaliere etc. vor. Als Aufgabenstellung hielt das Gesamtkonzept einen geeigneten Mix aus Privatheit und Öffentlichkeit in zeitgemässer Formensprache fest. Wobei die Durchgrünung und der massvolle Umgang mit der neuen Topografie von hoher Wichtigkeit sei.

#### **E. 4.5.1**

Wie das Grundstück Kat.-Nr. 03, auf dem bereits ein Aussenschwimmbad erstellt wurde, befindet sich auch das streitgegenständliche Baugrundstück am Rand der Arealüberbauung. Beinahe spiegelbildlich wird die Schwimmbadsituation auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 auf dem Baugrundstück wiedergegeben. Dass entgegen der Situation beim Grundstück Kat.-Nr. 03 vom Balkon eines Nachbargrundstücks der geplante Pool einsehbar wird, vermag an den vorinstanzlichen Erwägungen zum Schwimmbad nichts zu ändern. Wie die Vorinstanz in Erwägung 11.3.2 ausgeführt hat, schliesst der Umstand, dass Schwimmbäder im Rahmen der Stammbaubewilligung und des ursprünglichen Gestaltungskonzepts keine Erwähnung fanden bzw. nicht vorgesehen waren, das nachträgliche Erstellen solcher Anlagen auf Grundstücken der Überbauung nicht per se aus. Mit dem Schwimmbad als solchem wird zudem weder ein neues Stilmittel in die bestehende Überbauung eingeführt noch eine wesentliche Änderung des Gestaltungskonzepts vorgenommen. Auch ist darin nicht ein störender Widerspruch zum Gestaltungskonzept oder ein fehlender Zusammenhang zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu erblicken. Ein entsprechendes Verbot kann auch nicht gestützt auf Überlegungen zu Privatsphäre und Aussicht aus dem Gestaltungskonzept abgeleitet werden. Das Gestaltungskonzept sieht vielmehr einen Mix aus Privatheit und Öffentlichkeit vor. Daraus kann jedoch kein Anspruch auf absolute Ruhe und Privatheit abgeleitet werden. Durch die hohen Hecken wird ein dem Gesamtkonzept entsprechendes Mass an Privatheit gewahrt. Die Hecken bleiben weiterhin bestehen. Sodann kann durch die geplante Änderung von keinem Standort aus mehr Fläche des Baugrundstücks eingesehen werden.

#### **E. 4.5.2**

Wie die Vorinstanz in Erwägung 11.3.3 zu Recht ausführt, nimmt die geplante erweiterte Terrasse die im Gestaltungskonzept vorgesehene, einheitliche geometrische Ausrichtung des Hauptgebäudes auf. Indem die neue Terrasse die Tiefe der Auskragung des daran anschliessenden westseitigen Balkons übernimmt und gegenüber diesem im Unterschied zur bestehenden Terrasse nicht zurückversetzt ist, wirkt sie als ästhetisch ansprechendes, auf das Hauptgebäude und dessen Balkone sorgfältig abgestimmtes Gestaltungsdetail. Dass eine solch grosse Terrasse bei den anderen Grundstücken wie die Beschwerdeführenden monieren nicht vorkommt und daher einmalig sei, vermag die Ausführungen der Vorinstanz nicht zu entkräften. So ist insbesondere zu beachten, dass die Grundstücksform des Baugrundstücks von denjenigen der anderen Doppeleinfamilienhäuser abweicht und eine Terrasse dieser Grösse auf der Seite des Hauses erst möglich macht. Im Übrigen hat auch das am anderen Ende der Arealüberbauung liegende Grundstück Kat.-Nr. 03, welches ebenfalls über eine andere Grundstücksform verfügt, eine grössere Terrasse seitlich des Hauses. Trotz der Vergrösserung der Terrasse bleibt ein homogenes Erscheinungsbild im Verhältnis zum Hauptgebäude und den anderen Bauten der Überbauung gewahrt.

#### **E. 4.5.3**

Durch die Vergrösserung der Terrasse und durch den Pool geht bestehende Rasenfläche verloren, wie dies die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen. Dies ist jedoch unproblematisch. Die Vorinstanz hat in Erwägung 11.5 überzeugend dargelegt, dass vor allem die Sichtschutzhecken ein die Überbauung prägendes Element in Bezug auf die Durchgrünung darstellen, welche die einzelnen Parzellen untereinander und zu den öffentlichen Bereichen hin abgrenzen. Wie bereits dargelegt, bleiben die entsprechenden Hecken auf dem Baugrundstück bestehen. Seitlich der Doppeleinfamilienhäuser lassen sich

in der Arealüberbauung sodann kaum je Rasenflächen feststellen. Die prägendste Rasenfläche befindet sich jeweils vor den Doppeleinfamilienhäusern in Richtung Strasse. Diese Rasenfläche bleibt auch beim vorliegenden Projekt bestehen. Ein Bruch mit dem Gestaltungskonzept bzw. zur besonders guten Gestaltung nach § 71 PBG ist nicht ersichtlich.

#### **E. 4.5.4**

Eine prägende Wirkung der vier Stützmauern entlang der M-Strasse ist ebenfalls nicht ersichtlich. Drei der vier genannten Stützmauern treffen auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 in jeweils gleichem Abstand von der nordöstlichen Ecke auf die Nordfassade der Mehrfamilienhäuser. Die beiden abgestuften Stützmauern auf dem Baugrundstück befinden sich hingegen auf der Höhe der nordwestlichen Ecke des Hauptgebäudes und sind nicht mit dessen Fassade verbunden. Wenn die Vorinstanz zum Schluss kommt, dass sich sowohl der Lageort als auch die Anordnung der fraglichen Stützmauern auf der Bauparzelle von den übrigen Mauern unterschieden, sodass nicht von einem einheitlichen Konzept ausgegangen werden könne, ist dies nicht zu beanstanden. Die auf dem Baugrundstück zum Rückbau vorgesehene abgetreppte Stützmauer ist unauffällig und angesichts dessen, dass sich auf der gesamten Arealüberbauung lediglich vier solche Mauern finden, kann nicht von einem die Arealüberbauung prägenden Element ausgegangen werden, das nicht entfernt werden darf. Auf den übrigen mit Doppeleinfamilienhäusern überbauten Grundstücken befinden sich sodann ebenfalls keine solchen Stützmauern wie die zu entfernende, weshalb ihre vollständige Entfernung umso weniger schwer wiegt. Dem Schluss der Vorinstanz, dass der Erhalt der Stützmauer für die Wahrung des Gestaltungskonzepts weder unabdingbar noch wesentlich sei, ist zuzustimmen. Die geplante Stützmauer der erweiterten Terrasse ist auf die bestehende Architektur der Überbauung abgestimmt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Der Terrainverlauf wird auch mit der geplanten Stützmauer und den entsprechenden Aufschüttungen aufgefangen.

#### **E. 4.5.5**

Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden zu Recht vor, dass Aussengeländer im Gestaltungskonzept nicht vorgesehen sind. Auf die Umsetzung dieses Kriteriums des Gestaltungskonzepts wurde jedoch verzichtet. So verfügen sämtliche Wohnungen über Aussengeländer, weshalb diese das Bild der Arealüberbauung erheblich prägen. Die Aussengeländer umfassen dabei nicht nur die Balkone und Dachterrassen, sondern auch die Gartenterrassen. So wird auch die bereits bestehende Terrasse des Baugrundstücks mit einem Aussengeländer gesichert und würde diese Sicherung lediglich weitergeführt. Da bewusst bei der gesamten Arealüberbauung auf diesen Punkt des Gestaltungskonzepts verzichtet wurde, kann das Aussengeländer dem vorliegenden Bauprojekt nicht als Verstoß gegen die Gestaltungsanforderungen für eine Arealüberbauung entgegengehalten werden.

#### **E. 4.5.6**

Die Plastikabdeckung des Schwimmbads nimmt sodann zwar nicht die bestehenden Materialien der Überbauung auf, sie ist jedoch im Vergleich zur Arealüberbauung von derart untergeordneter Bedeutung, dass dem Bauprojekt seine gute Gestaltung nicht abgesprochen werden kann. Im Übrigen finden sich auch weitere Plastikabdeckungen z. B. von Möbeln in der Arealüberbauung. Eine belichtete Wasseroberfläche ist wie bereits erwähnt nicht Teil der streitgegenständlichen Baubewilligung.

#### **E. 4.5.7**

Auf die weiteren ausführlichen und überzeugenden Ausführungen des Baurekursgerichts zur Gestaltung und Einordnung des Bauprojekts kann im Übrigen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

#### **E. 4.5.8**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Würdigung der Beschwerdegegnerin 2 sowie der Vorinstanz, dass die beabsichtigten baulichen und umgebungsbezogenen Änderungen auf dem Baugrundstück sowohl für sich allein als auch im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so gestaltet sind, dass optisch eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung in die Überbauung erreicht wird, als rechtskonform erweist.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen bezüglich der Wärmepumpe schliesslich, dass die Vorinstanz es unterlassen habe, eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Vorinstanz habe es sodann unterlassen, zu prüfen, ob eine Wärmepumpe allein zur Beheizung eines Schwimmbades in dicht bebauter Umgebung überhaupt in Betracht fallen könne. Andere Heizarten seien nicht erwogen worden. Die Wärmepumpe am Aussenstandort sei nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 5.2**

Die Vorinstanz bemängelte bezüglich der Wärmepumpe, dass die Baubewilligung keine Ausführungen zur Prüfung eines Innenstandortes enthalte und es ergäbe sich nicht, dass eine solche Prüfung rechtsgenügend vorgenommen worden sei. Die Baubehörde habe bezüglich eines allfälligen Innenstandortes der Wärmepumpe weitere Abklärungen vorzunehmen. Sodann wies sie darauf hin, dass möglichst lärmarme Gerätealternativen auch für den Fall einer reinen Innenaufstellung zu prüfen seien und, sofern die Verhältnismässigkeit gegeben sei, vorzuziehen seien. Sodann wies sie daraufhin, dass zudem Betriebszeitenbeschränkungen zu prüfen seien. Sie hob aufgrund des ungenügend erstellten Sachverhalts in Bezug auf das Vorsorgeprinzip die Baubewilligung betreffend die Luft-Wasser-Wärmepumpe auf und wies die Sache zur weiteren Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die kommunale Baubehörde zurück.

#### **E. 5.3**

Bei der umstrittenen Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG) und Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV). Ihr Betrieb verursacht Lärmemissionen, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung finden. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2; 138 II 331 E. 2.1). Die Vollzugsbehörde beurteilt die ermittelten Aussenlärmmissionen ortsfester Anlagen anhand der Belastungsgrenzwerte nach den Anhängen 3 ff. LSV (Art. 40 Abs. 1 LSV). Gemäss Anhang 6 LSV mit dem Titel "Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm", der unter anderem den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen regelt (Ziff. 1 Abs. 1 lit. e), gilt für das betroffene Grundstück mit Empfindlichkeitsstufe III ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht (Ziff. 2).

#### **E. 5.4**

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a; vgl. auch Art. 11 Abs. 2 USG) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Daraus folgt, dass sich die Baubewilligungsbehörde nicht darauf beschränken darf, dem Baugesuchsteller die Auswahl zwischen verschiedenen, die Planungswerte einhaltenden Projektvarianten für Wärmepumpen zu gewähren. Vielmehr hat sie sich für jene Massnahme zu entscheiden, welche im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 5 Abs. 2 BV) den besten Lärmschutz gewährleistet. Der Schutz Dritter vor schädlichem und lästigem Lärm einer Wärmepumpe ist dabei auch im Rahmen der Standortwahl der neuen Anlage zu berücksichtigen. Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen jedoch zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (vgl. BGr, 27. Januar 2021, 1C\_389/2019; E. 2.2).

#### **E. 5.5**

Die vorinstanzliche Rückweisung zur weiteren Sachverhaltsabklärung erweist sich aufgrund der fehlenden Abklärungen in Bezug auf das Vorsorgeprinzip als rechtmässig und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht gerügt. Ein gänzlicher Verzicht auf die Wärmepumpe, wie er von den Beschwerdeführenden geltend gemacht wird, kann jedoch nicht verlangt werden. So hat eine Bauherrschaft einen Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten sind (§ 320 PBG). Ob insbesondere die lärmschutzrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, hat die Baubehörde erneut zu prüfen. Sodann kann im vorliegenden Verfahren keine Interessenabwägung vorgenommen werden, da weder der Standort der Wärmepumpe noch deren Betrieb festgelegt wurden. Diesbezüglich ist der Sachverhalt noch weiter zu ermitteln. Da der Sachverhalt bezüglich des Standorts noch nicht rechtsgenügend ermittelt wurde, ist vorliegend auch nicht zu prüfen, ob ein Aussenstandort in Bezug auf die Einordnung möglich ist, da überhaupt noch nicht erstellt ist, wo die Wärmepumpe zu errichten ist. Bei einem Innenstandort erübrigte sich eine Prüfung der Einordnungsrüge. Gestützt auf diese Ausführungen ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1–3 je zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG).

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