

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00536 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00536](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00536)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00536 du 13 novembre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00536 del 13 novembre 2020

## Regeste

Baubewilligung und forstrechtliche Bewilligung | Baubewilligung für Neubau Einfamilienhaus Behandlung der Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (E. 3). Rüge der ungenügenden Profilierung des Dachfirstes der Neubaute ist vorliegend verspätet (E. 4). Die Beschwerdeführenden rügen die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche Umgebung. Das Bauvorhaben ist in Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG zu prüfen, welcher eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt. Der optische Gegensatz zum baulichen Umfeld ist vorliegend primär im Umstand begründet, dass die älteren Wohnhäuser die baulichen Möglichkeiten der Bauordnung bei Weitem nicht ausschöpften und auf den Ausbau der Dachgeschosse weitgehend verzichtet wurde. Wenn die Vorinstanz dem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung attestiert, so ist dies nicht als rechtsverletzend zu beurteilen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass weder einzelne Wohnhäuser noch das Quartierbild als solches geschützt sind, sodass von Neubauten keine Übernahme der architektonischen Gestaltung der vorbestehenden Bauten verlangt werden kann (E. 5). Das neue Hauptgebäude soll mit seiner Südostfassade auf die Waldabstandslinie gestellt werden. Der Pool soll in einem Abstand von 10 m zum Wald errichtet werden. Die daran anschliessende Terrasse soll einen Waldabstand von 5 m aufweisen. Die geplante Unterniveaugarage reicht bis auf 5 m an den Wald heran. Bei den im Waldabstandsbereich geplanten Bauteilen handelt es sich nicht um oberirdische Gebäude. Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt gemäss § 262 Abs. 3 PBG das Forstpolizeirecht. Für die Erteilung einer forstrechtlichen Bewilligung sind keine besonderen Verhältnisse wie bei der Anwendung der Ausnahmebestimmung von § 220 PBG vorauszusetzen. Der in Art. 17 Abs. 3 WaG verwendete Begriff der "wichtigen Gründe" verlangt keine besonderen Vorkommnisse, welche nur in einem speziellen Einzelfall vorliegen dürfen. Die Begründung der zuständigen Behörde für die Erteilung der forstrechtlichen Bewilligung fällt vorliegend zwar etwas knapp aus, inhaltlich ist sie jedoch nicht zu beanstanden (E. 6). Antrag der Beschwerdeführenden auf Eröffnung des Baufreigabeentscheids (E. 7). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00536 Urteil der 1. Kammer vom 30. Januar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Sabrina Susanna Gubler. In Sachen 1.1 A, 1.2 B, 2.1 C, 2.2 D, 3. E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdeführende, gegen 1.1 G, 1.2 H, beide vertreten durch RA I, 2. Ausschuss Hochbau und Planung der Gemeinde J, 3. Baudirektion Kanton Zürich,

Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung und forstrechtliche Bewilligung , hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 18. Januar 2023 erteilte der Ausschuss Hochbau und Planung der Gemeinde J G und H die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der K-Strasse

## **E. 02**

in der Gemeinde L. Gleichzeitig wurde die forstrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. November 2022 eröffnet. II. Den gegen diese Entscheide von A und B, C und D sowie E erhobenen Rekurs vom 23. Februar 2023 wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 26. Juli 2023 ab. III. Gegen diesen Entscheid gelangten A und B, C und D sowie E mit Eingabe vom 14. September 2023 an das Verwaltungsgericht mit folgenden materiellen Rechtsbegehren: "1. Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 26. Juli 2023, G.-Nr. R3.2023.00037, BRGE III Nr. 0106/2023 sei vollumfänglich aufzuheben, und das Verfahren sei an die Vorinstanz zur Ausfertigung einer vollständigen Begründung zurückzuweisen. 2. Eventualiter seien der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 26. Juli 2023, G.-Nr. R3.2023.00037, BRGE III Nr. 0106/2023 und die Baubewilligung der Gemeinde J gemäss Beschluss des gemeindlichen Ausschusses Hochbau und Planung vom 18. Januar 2023, mit der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. November 2023, Nr. BVV 22-2853 vollumfänglich aufzuheben. 3. Subeventualiter sei die Baufreigabebewilligung den Beschwerdeführenden mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen." In formeller Hinsicht beantragten die Beschwerdeführenden Folgendes: "1. Die Beschwerdegegner 1 seien durch das Verwaltungsgericht zu verpflichten, den Dachfirst des Neubauvorhabens zu profilieren. 2. Die Beschwerdegegnerin 2 sei zu verpflichten, das Baugesuch nach Aussteckung des Dachfirsts nochmals zu publizieren. 3. Neue Gesuchsteller und Gesuchstellerinnen um Zustellung des baurechtlichen Entscheids auf Dachfirstpublikation hin seien zum Verfahren beizuladen. 4. Nach Profilierung des Dachfirsts und der Beiladung von allfälligen Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern nach Ziff. 3 vorstehend sei ein Augenschein anzuordnen. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) für das vorliegende Verfahren und das Verfahren vor Baurekursgericht des Kantons Zürich zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen 1 – 4." Mit Eingabe vom 28. September 2023 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich unter Verweis auf den Mitbericht des Amts für Landschaft und Natur vom 25. September 2023 die Abweisung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte am 5. Oktober 2023 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 16. Oktober 2023 erstattete die Bauherrschaft ihre Beschwerdeantwort und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Bestätigung der angefochtenen Entscheide; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Replik vom 16. November 2023 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 20. November 2023 hielt die Bauherrschaft an ihren Anträgen fest und verzichtete im Übrigen auf die Erstattung einer Duplik. Die kommunale Baubewilligungsbehörde liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsgerichtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## **E. 2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde J vom 13. März 2013. Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen und durch eine Neubaute ersetzt werden. Geplant ist die Erstellung eines neuen Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen sowie anrechenbarem Dach- und Unterschoss. Im Aussenbereich ist ein Pool vorgesehen.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden machen vorab eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz geltend. Sie beanstanden zunächst die Begründung des Rekursentscheids hinsichtlich der Einordnung des Bauvorhabens. Das Baurekursgericht stelle zwar ein Spannungsfeld zwischen dem baulichen Umfeld und der Neubaute fest. Es fehle jedoch in den Erwägungen jegliche Auseinandersetzung mit diesem Aspekt der Einordnung. Eine Heilung dieses Mangels durch das Verwaltungsgericht, welchem nur eine beschränkte Kognition zustehe, falle ausser Betracht. Im Weiteren sei das Baurekursgericht unter Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör auf den Rekursantrag auf Erstellung eines Gutachtens über die charakteristischen ortsbildrelevanten Merkmale des Wohnquartiers K nicht eingegangen.

### **E. 3.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) umfasst als verfassungsrechtliches Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer betroffenen Person einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 I 11 E. 5.3; 144 II 427 E. 3.1). Zu den Teilgehalten dieser Garantie zählt namentlich der Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihre Entscheide vor diesem Hintergrund begründet. Die Behörde muss sich jedoch in der Begründung ihres Entscheids nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich befassen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 142 I 135 E. 2.1; 138 I 232 E. 5.1; 137 II 266 E. 3.2). Der Begründungspflicht ist auf alle Fälle Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1; 136 I 229 E. 5.2; 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Ebenfalls Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist, dass angebotene Beweise abgenommen werden, wenn diese zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts tauglich erscheinen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 10; Gerold Steinmann/Benjamin Schindler/Damian Wyss in: Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A. [St. Galler Kommentar], 2023, Art. 29 N. 64). Die Entscheidinstanz kann auf die Abnahme von Beweisen ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs verzichten, wenn sie aufgrund bereits vorliegender Akten ihre Meinung gebildet hat und ohne Willkür annehmen darf, dass ihre Beurteilung auch durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr geändert würde (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 141 I 60 E. 3.3; 140 I 285 E. 6.3.1; vgl. auch Plüss, § 7 N. 19, sowie Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 60 N. 11). 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. Eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs kann jedoch geheilt werden, wenn sie nicht besonders schwer wiegt und die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz gestattet (vgl. etwa BGE 147 IV 340 E. 4.11.3; 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2). 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. BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00561, E. 2.2; 12. Dezember 2018, VB.2018.00574, E. 3.5).

### **E. 3.3**

Das Baurekursgericht setzt sich im angefochtenen Entscheid in den Erwägungen 3.3.3,

#### **E. 3.3.4**

und 3.3.5 mit der Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung auseinander. Es erläutert dabei insbesondere seine Beurteilung des baulichen Umfelds bzw. des Verhältnisses der Proportionen der geplanten Neubaute zur baulichen Umgebung. Der Begründungspflicht ist damit Genüge getan. Eine Gehörsverletzung ist nicht festzustellen, selbst wenn das Gericht nicht auf sämtliche Einwände der Rekurrenten im Detail eingegangen ist.

### **E. 3.4**

Einzuräumen ist, dass das Baurekursgericht sich zum Antrag der Beschwerdeführenden auf Erstellung eines Gutachtens weder im angefochtenen Entscheid noch anlässlich des Augenscheintermins geäußert und insbesondere nicht begründet hat, weshalb es die Erstellung eines Gutachtens als Beweismittel als nicht erforderlich erachtet. Diesbezüglich hat es den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich beim Baurekursgericht um ein Fachgericht handelt, welches aufgrund seiner Zusammensetzung in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachlich zu beurteilen. Die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse kann sich das Gericht mittels Augenscheins verschaffen (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00217, E. 5.5.3 mit Verweis auf VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 5.3, sowie 27. Februar 2020, VB.2018.00690, E. 3.4 mit weiteren Verweisen auf VGr, 29. August 2019, VB.2017.00778, E. 5.3, und 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 4.2.3). Das Baurekursgericht hat im vorliegenden Fall einen Augenschein durchgeführt, seine Feststellungen protokolliert und in seinen Erwägungen seine Feststellungen zur baulichen Umgebung und deren Qualität wiedergegeben. Dass das Gericht auf die Einholung eines Gutachtens zur Beurteilung der charakterlichen ortsbildrelevanten Merkmale des Quartiers verzichtet hat, ist daher nicht zu beanstanden, da der Sachverhalt hinreichend erstellt war. Eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids verbunden mit einer diesbezüglichen Rückweisung an die Vorinstanz würde einen formalistischen Leerlauf bedeuten und ist daher aus prozessökonomischen Gründen abzulehnen.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden rügen ferner die ungenügende Profilierung des Dachfirstes der Neubaute. Es handle sich vorliegend um einen vom Regelfall gemäss Lehre und Rechtsprechung abweichenden Ausnahmefall, in welchem der Dachfirst auszustecken sei,

da die Firsthöhe des Neubauvorhabens ausserordentlich hoch und ansonsten das Bauvorhaben in seinen Auswirkungen nicht beurteilbar sei.

#### **E. 4.2**

In Übereinstimmung mit dem Baurekursgericht ist darauf hinzuweisen, dass dieser Einwand im Rekursverfahren erst in der Replik und damit verspätet erhoben wurde. Nach Ablauf der Rekursfrist können sowohl Anträge als auch Begründung grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Verspätet erhobene Rügen werden daher – auch bei grundsätzlichem Eintreten auf den Rekurs – nicht mehr berücksichtigt. Im Übrigen erweise sich der Einwand ohnehin als unbegründet. Den Beschwerdeführenden wäre auch dann, wenn die Aussteckung des Firsts zu Unrecht unterblieben wäre, kein Nachteil erwachsen. Nicht nur haben sie rechtzeitig ein Rechtsmittel eingereicht. Sie haben insbesondere auch die mit der ihrer Meinung nach sehr hohen Firsthöhe verbundene Rüge der ungenügenden Einordnung der Neubaute in die bauliche Umgebung erhoben und einlässlich begründet. Sie konnten sich demzufolge offensichtlich ein Bild über die Ausgestaltung des geplanten Gebäudes machen. Für die Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens ist denn auch primär auf die Baueingabepläne abzustellen. Der Profilierung kommt nur eine unterstützende Funktion zu (vgl. Daniel Kunz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 473). Auf die Rüge der mangelnden Aussteckung ist daher nicht weiter einzugehen. Die formellen Anträge Nrn. 1 bis 3 sind abzuweisen.

#### **E. 4.3**

Gemäss dem formellen Antrag Nr. 4 der Beschwerdeführenden soll nach neuer Profilierung des Bauvorhabens und der Beiladung von allfälligen Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern ein Augenschein "angeordnet" werden. Ob dieser Antrag auf einen Augenschein durch das Baurekursgericht oder durch das Verwaltungsgericht abzielt, bleibt unklar. Da die formellen Anträge Nrn. 1 bis 3 abzuweisen sind (vgl. vorstehende Erwägungen unter Ziffer 4), fällt ein weiterer Augenschein durch das Baurekursgericht ausser Betracht. Sollten die Beschwerdeführenden einen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht stellen, so ist dieser abzuweisen. Eine Delegation der 3. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 21. Juni 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durch und dokumentierte diesen mit einem Protokoll und aussagekräftigen Fotografien. Sodann finden sich auch weitere Aufnahmen der tatsächlichen Verhältnisse in den Unterlagen. Der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der erhobenen Rügen ergibt sich damit mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht erübrigt sich unter diesen Umständen.

#### **E. 05**

weisen deutliche Volumenvergrösserungen und auch Abweichungen im baulichen Charakter auf.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen in materieller Hinsicht vorab die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche Umgebung. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Neubaute nicht in klarem und krassem Widerspruch zur baulichen Umgebung stehen würde, sei unzutreffend. Vielmehr erweise sich die geplante Neubaute als eigentliche "Faust aufs Auge". Der krasse und klare Widerspruch zum baulichen Umfeld werde durch die zu den Akten gereichten Visualisierungen deutlich gemacht. Mit der Formensprache des

Daches werde der umliegenden Bebauung in keiner Weise Rechnung getragen. Das neue Volumen stelle im Vergleich mit den bestehenden Bauten einen krassen Volumensprung dar. Die Fassadengestaltung sei völlig eigenständig und nehme keinerlei Bezug zu der in der Umgebung vorherrschenden Gestaltung. Die geplanten Dacherker fänden sich im umliegenden Quartier nirgends. Das mit dem Volumensprung geschaffene Spannungsverhältnis werde in keiner Weise berücksichtigt, es liege vielmehr eine geradezu ignorante architektonische Eigenständigkeit vor. Bei der gartenseitigen Anbaute sowie dem Staketenvorbau handle es sich gestalterisch um Fremdkörper. Die Bauherrschaft weist zunächst darauf hin, dass es sich bei den von den Beschwerdeführenden eingereichten Visualisierungen um reine Parteibehauptungen ohne Beweiswert handle, welchen es überdies an der Massstäblichkeit fehle. Diese seien ausserdem erst vor der zweiten Instanz und damit zu spät eingereicht worden. Im Weiteren schreibe die Gestaltungsvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) keine Übernahme von quartiereigenen Bauformen vor. Das Quartier sei entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden im Übrigen nicht homogen. So steche beispielsweise der solitäre Turmbau der Beschwerdeführer 1 an der K-Strasse 03 hervor. Das Quartier unterstehe schliesslich weder dem Ortsbildschutz noch einer Quartiererhaltungszone. Die Neubaute weise zwar einen eigenständigen, aber zurückhaltenden architektonischen Charakter auf. Das Bauvorhaben schöpfe ausserdem die zulässige Ausnützung nur zu zwei Dritteln aus.

### **E. 5.2**

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1 mit Hinweisen). Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung. Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit Hinweisen).

### **E. 5.3**

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Baurekursgericht darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies ist etwa

dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.3 mit Hinweis).

#### **E. 5.4**

Mit dem Baurekursgericht ist davon auszugehen, dass das Baugrundstück weder einer Kernzone noch einer Quartiererhaltungszone zugewiesen ist. In der Nähe des geplanten Bauvorhabens befinden sich keine Objekte des Natur- und Heimatschutzes. Das Bauvorhaben ist daher in Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG zu prüfen, welcher eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3.4). Als zutreffend erweist sich ferner die architektonische Beurteilung des baulichen Umfelds des Baugrundstücks durch die Vorinstanz: Das Quartier ist weitgehend geprägt von schlichten Einfamilienhäusern, welche die zulässige zweigeschossige Bauweise häufig nicht ausschöpfen. Die Gebäude weisen flach geneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten und ohne ausgebautes Dachgeschoss auf und zeichnen sich durch eine schlichte gradlinige Erscheinung aus (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3.5.). Es ist daher davon auszugehen, dass sich die bauliche Umgebung grundsätzlich durch eine gewisse optische Einheitlichkeit und qualitativ hochwertige Gestaltung auszeichnet. Es ist indessen auch festzustellen, dass die bauliche Erneuerung des Quartiers bereits eingesetzt hat: Das dem Bauvorhaben benachbarte Wohnhaus K-Strasse 03 beispielsweise weist nicht nur ein grösseres Volumen als die Mehrheit der älteren Einfamilienhäuser im Quartier und ein ausgebautes Dachgeschoss auf, sondern auch eine vollständig andere architektonische Gestaltung, welche in starken Gegensatz zum übrigen Quartierbild tritt. Auch die Gebäude K-Strasse 04 mit dem Vorbau und M-Strasse

#### **E. 5.5**

Dass das Bauvorhaben die primären Baubeschränkungsnormen einhält, ist unbestritten. Ebenfalls nicht strittig ist, dass das geplante Wohnhaus weder die zulässige Gebäudehöhe noch die Firsthöhe ganz ausschöpft. Der optische Gegensatz zum baulichen Umfeld ist primär im Umstand begründet, dass die älteren Wohnhäuser die baulichen Möglichkeiten der Bauordnung bei Weitem nicht ausschöpften und auf den Ausbau der Dachgeschosse weitgehend verzichtet wurde. Dem Baurekursgericht ist darin beizupflichten, dass das Bauvorhaben eine unauffällige und gradlinige Gestaltung aufweist. Es liegt weder eine unkonventionelle noch eine ungewohnte Architektursprache vor. Die Dachform (Schrägdach) wurde von der Umgebung übernommen. Eine gewisse optische Diskrepanz zur Mehrheit der Wohnhäuser im Quartier entsteht allerdings durch die Steilheit des Schrägdachs und die Dachaufbauten, welche Konsequenz des ausgebauten Dachgeschosses sind. Dieser Umstand kann bereits den Planunterlagen, dem Augenscheinprotokoll bzw. insbesondere den Fotos entnommen werden und ist im Übrigen unbestritten. Die Fragen, ob die Visualisierungen verspätet eingereicht wurden und überhaupt geeignet sind, einen realistischen Eindruck des geplanten Baukörpers zu vermitteln, können unter diesen Umständen offenbleiben.

#### **E. 5.6**

Wenn die Vorinstanz dem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung attestiert, so ist dies nicht als rechtsverletzend zu beurteilen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass weder einzelne Wohnhäuser noch das Quartierbild als solches geschützt sind, sodass von Neubauten keine Übernahme der architektonischen Gestaltung der vorbestehenden Bauten verlangt werden kann.

#### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich die Unterschreitung des Waldabstands durch das Bauvorhaben. Sie machen geltend, eine Unterschreitung setze nach der Waldgesetzgebung das Vorliegen einer Ausnahmesituation voraus, welche die Unterschreitung aus wichtigen Gründen rechtfertige. Ausserdem müsse eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Diese Voraussetzungen habe die Fachbehörde nicht geprüft. Die Prüfung sei daher unvollständig und widerspreche Art. 17 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz; WaG). Ein besonderes Interesse für die fragliche Ausnahmegewilligung sei vorliegend nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion des Waldabstands liege bereits dann vor, wenn eine bauliche Massnahme auf längere Sicht die Walderhaltung beeinflusse. Auch zu dieser Frage habe sich die Fachbehörde nicht geäussert.

#### **E. 6.2**

Der Waldabstand beträgt im Bereich des Baugrundstücks rund 20 m. Das neue Hauptgebäude soll mit seiner Südostfassade auf die Waldabstandslinie gestellt werden. Der Pool soll in einem Abstand von 10 m zum Wald errichtet werden. Die daran anschliessende Terrasse soll einen Waldabstand von 5 m aufweisen. Die geplante Unterniveaugarage reicht bis auf 5 m an den Wald heran.

#### **E. 6.3**

Gemäss § 262 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten. Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt gemäss § 262 Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) das Forstpolizeirecht. Gemäss Art. 17 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor und berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Waldabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Gemäss § 3 der kantonalen Waldabstandsverordnung vom 28. Oktober 1998 (KWaV) sind Bauten und Anlagen innerhalb der Waldabstandslinie oder bei deren Fehlen innerhalb des Waldabstands von 15 m bewilligungspflichtig.

#### **E. 6.4**

Bei den im Waldabstandsbereich geplanten Bauteilen handelt es sich nicht um oberirdische Gebäude, sodass sie nicht unter das grundsätzliche Bauverbot von § 262 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar in Kraft stehenden Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) fallen. Die Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen sowie oberirdischen Anlagen, welche keine Gebäudequalität

aufweisen, bedürfen einer Bewilligung nach dem Forstpolizeirecht. Diese wurde vorliegend von der kantonalen Behörde im Wesentlichen mit folgender Begründung erteilt: Die Waldbewirtschaftung sei im Bereich des Baugrundstücks schon heute sehr aufwändig. Das geplante Bauvorhaben führe daher zu keiner Verschlechterung der Situation. Mit 5 m Waldabstand des Untergeschosses stehe ein genügend grosser Wurzelraum zur Verfügung. Die Bewilligungsbehörde teile die Einschätzung des Architekten, dass die Böschung der Baugrube steiler als 1:1 realisiert werden könne und diese daher gegenüber dem Wald einen Abstand von 3 m wahre. Mit nachteiligen Folgen der Waldentwicklung sei nicht zu rechnen. Im Beschwerdeverfahren verwies das Amt für Landschaft und Natur auf seinen Mitbericht vom 23. März 2023. Darin hat es ausgeführt, dass der kantonalen Forstbehörde die forstrechtliche Prüfung im Sinne von Art. 17 WaG obliege, ob durch das geplante Vorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigt werde oder nicht. Dass im vorliegenden Fall keine der gesetzlich verfolgten Schutzfunktionen ernsthaft gefährdet erscheine bzw. keine solche mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei, sei im Rahmen der forstrechtlichen Bewilligung hinreichend festgestellt worden. Der in Frage stehende Waldabstand werde unter Berücksichtigung der noch jungen Bestockung und des anstehenden Felses als ausreichend erachtet, um nachteilige Folgen der Waldentwicklung auszuschliessen.

#### **E. 6.5**

Diese Ausführungen erscheinen plausibel. Zutreffend ist der Hinweis der Bauherrschaft, dass für die Erteilung einer forstrechtlichen Bewilligung keine besonderen Verhältnisse wie bei der Anwendung der Ausnahmebestimmung von § 220 PBG vorauszusetzen sind. Der in Art. 17 Abs. 3 WaG verwendete Begriff der "wichtigen Gründe" verlangt keine besonderen Vorkommnisse, welche nur in einem speziellen Einzelfall vorliegen dürfen. Wie der Bundesrat in der Botschaft zur Änderung des Waldgesetzes vom 21. Mai 2014 ausführt, verlangt die Bestimmung, dass die Gründe für die Unterschreitung des Waldabstands dargelegt und eine Interessenabwägung durchgeführt werden muss und das Resultat dieser Überlegungen entsprechend festzuhalten ist (vgl. BBl 2014 S. 4924). Letztere Ausführungen beziehen sich zwar primär auf die forstrechtliche Bewilligung im Rahmen von Bundesleitverfahren, können aber als Indiz für den gesetzgeberischen Willen auch für die Anwendung durch die kantonalen Behörden herangezogen werden.

#### **E. 6.6**

Indem die Behörde darauf hinweist, dass es sich um eine kleine und junge Bestockung auf felsigem Untergrund handle, deren Bewirtschaftung schon heute aufwändig sei und durch das Bauvorhaben nicht zusätzlich verschlechtert würde, hat sie ihre Gründe für die Bewilligung genannt. Implizit hat sie auch eine Interessenabwägung vorgenommen, indem sie ausführt, nachteilige Folgen für die Waldentwicklung könnten ausgeschlossen werden. Damit ist die Begründung für die Erteilung der forstrechtlichen Bewilligung zwar etwas knapp ausgefallen, inhaltlich ist sie jedoch nicht zu beanstanden.

#### **E. 7.1**

Ebenfalls nicht zu berücksichtigen ist schliesslich der Antrag der Beschwerdeführenden, es sei ihnen der Baufreigabeentscheid zu eröffnen, damit sie diesen hinsichtlich Materialisierung noch anfechten könnten. Dieser Antrag wurde erst im Beschwerdeverfahren gestellt und ist demzufolge verspätet (vgl. die vorstehenden Ausführungen unter E. 4.2).

### **E. 7.2**

Im Übrigen wäre auch dieses Begehren unbegründet. Das Material- und Farbkonzept wurde in der Baubewilligung ausdrücklich einer späteren Bewilligung vorbehalten. Der Baubeginn ist an das Vorliegen bzw. die Rechtskraft dieser Bewilligung geknüpft. Diese wird sämtlichen Gesuchstellern und Gesuchstellerinnen, welche seinerzeit das Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids gestützt auf § 315 Abs. 1 PBG gestellt haben, von Gesetzes wegen zuzustellen sein (vgl. § 316 Abs. 2 PBG). Letztere erhalten so die Gelegenheit, diese noch anzufechten. Die Baufreigabe selbst ist nicht mehr anfechtbar, da sie keine neuen materiellen Beurteilungen, sondern lediglich die Bestätigung durch die Baubewilligungsbehörde enthält, dass sämtliche in der Baubewilligung verlangten nachträglichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind (vgl. § 326 PBG).

### **E. 8**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht den Beschwerdeführenden 1 bis 3 zu je einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Bei diesem Ausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten.

### **E. 9**

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbar (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.