# ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00692 vom 17. Juli 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-07-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00692

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00692 du 17 juillet 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00692 del 17 luglio 2025

## Regeste

Baubewilligung | Zweireihige Parkierungsanlage; Einordnung; Nebenbestimmungen. Die Gemeinde hat ihr Ermessen bei der Auslegung und Anwendung ihres kommunalen Rechts in Bezug auf die kommunale Ausnützungsbestimmung nicht rechtsfehlerhaft ausgeübt (E. 4). Die gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen werden durch das PBG abschliessend umschrieben. Damit ist indes nicht jede kommunale Nutzungsvorschrift unzulässig, die (auch) ästhetische Zwecke verfolgt. Soweit eine solche Vorschrift als Konkretisierung von § 238 Abs. 1 PBG betrachtet werden kann, steht ihr nichts im Weg (E. 6.2.4). Die kommunale Bestimmung, dass offene Abstellplätze durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten sind, kann als Konkretisierung von § 238 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 aPBG gesehen werden (E. 6.2.5). Die geplante Parkierungsanlage sprengt den Rahmen des Ortsüblichen in eklatanter Weise und ordnet sich nicht rechtsgenügend ein (E. 6.3). Können die verlangten Pflichtparkplätze nicht gemäss den Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der BZO gestaltet werden, ist eine alternative Lösung zu erarbeiten (E. 6.4). Es steht zwar grundsätzlich im Ermessen der Baubehörde, den Umgebungsplan erst in einem späteren Zeitpunkt – etwa vor Baubeginn – zu verlangen. Das gilt jedoch nicht, wenn der Plan Aufschluss zu geben hat über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die in den Dispositiv-Ziffern 5.1 und 5.3 statuierten Inhalte sprengen vorliegend den Rahmen eines nachträglich einzureichenden Umgebungsplans deutlich. Angesichts der Bedeutung, ihres Umfangs sowie ihrer Wechselwirkungen können diese Projektinhalte nicht mehr nachgelagert beurteilt werden (E. 6.6). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 2.1

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil vom 19. Juni 2017 (BZO) in der Wohnzone W/1.8 und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Das vorliegend strittige Vorhaben sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes (Assek.-Nr. 03) und den Neubau eines Mehrfamilienhauses vor. Das Baugrundstück wird an dessen Ostseite durch die kommunale Stichstrasse O-Weg erschlossen.

### E. 2.2

Die an die Harmonisierung der Baubegriffe angepasste Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil trat am 6. September 2024 und somit während des hängigen Rechtsmittelverfahrens in Kraft. Im Rechtsmittelverfahren gegen eine Baubewilligung richtet sich das anwendbare Recht grundsätzlich nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (Thomas Wipf/Michael Steiner in: Christoph Fritzsche et al.

[Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024 [Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 93; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 Rz. 169). Vorliegend besteht kein Grund, von diesem Grundsatz abzuweichen. Demgemäss sind die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2] nachfolgend: PBG 2015) sowie diejenigen der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016] nachfolgend: ABV 2015) anwendbar. Dasselbe gilt betreffend die Bestimmungen der BZO vom 19. Juni 2017.

**E. 3**

Die Beschwerdeführenden rügen eine Überschreitung der Baumassenziffer, die Verkehrssicherheit in Bezug auf die geplanten Parkplätze sowie die damit zusammenhängenden Lärmimmissionen. Das Bauvorhaben ordne sich nicht genügend ein. Sie beanstanden in diesem Zusammenhang insbesondere die Vorgartengestaltung bzw. den Parkplatz, das Volumen des Projekts sowie die Dachgestaltung als störend und nicht im Einklang mit der Umgebung stehend. Die BZO verlange bei offenen Parkplätzen Bäume, welche indes nicht geplant seien. Sodann fehle ein Verlegernachweis für die im Baulinienbereich liegenden Parkplätze. Des Weiteren seien die Bestimmungen zum Grenzabstand verletzt, da der Mehrlängenzuschlag falsch angewendet worden sei. Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die auskragenden Terrassen seien nicht zulässig, die Stützmauern seien zu hoch, die Wohnungen würden unzulässigerweise gegen Norden ausgerichtet und die Verschiebung des Hydranten sei nicht geklärt. Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2023.00692 noch, dass aufgrund der geplanten Parkplätze kein Containerstandort möglich sei.

**E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden begründen ihre Rüge der Überschreitung der Baumassenziffer damit, dass die Auslegung der einschlägigen BZO-Bestimmung durch die Vorinstanz unzutreffend sei und so auf jede Hanglage zuträfe. Dies sei jedoch nicht beabsichtigt gewesen. Eine höhere Baumassenziffer sei nur dann zulässig, wenn sich die Freilegung des Untergeschosses aus der bergseitigen Erschliessung ergebe; dies impliziere das Wort "dadurch" in Ziff. 2.4 BZO. Es genüge nicht, dass eine bergseitige Erschliessung vorliege und ein Untergeschoss freigelegt sei; erforderlich wäre vielmehr ein Konnex. Die Möglichkeit der Abgrabung sowie die Erhöhung der Baumassenziffer seien nicht zulässig, da ansonsten eine doppelte Privilegierung bestünde.

**E. 4.2**

Nach Ziff. 2.4 BZO zur Regelung des Ausnutzungszuschlags bei "besonderen topografischen Verhältnissen" kann die Baumassenziffer um höchstens 0,2 erhöht werden, sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das gewachsene Terrain zu liegen kommt. Bei der streitbetroffenen Ziff. 2.4 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht , dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung kommunalen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide

dürfen von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidgründe der Bewilligungsbehörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2 auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen hat in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihnen zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode zu erfolgen. Sie hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Auslegung ist auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1 mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b).

**E. 4.3**

Es ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, dass der Wortlaut der Bestimmung ("Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das gewachsene Terrain zu liegen kommt, […]") auf den ersten Blick suggeriert, dass ein Ausnutzungszuschlag bedingt, dass die besondere Erschliessung die Freilegung eines Untergeschosses zur Folge hat. Die Wegleitung zu Ziff. 2.4 BZO hält Folgendes fest: "Wenn ein Grundstück von der Bergseite her erschlossen werden muss, erfordert dies in der Regel ein grösseres Bauvolumen (Garage usw.). Um diesen Mehraufwand zu ermöglichen, kann die Baumassenziffer erhöht werden." Die Wegleitung geht davon aus, dass eine bergseitige Erschliessung regelmässig ("in der Regel") eines grösseren Bauvolumens bedarf. Garagen werden sodann lediglich als Beispiel für einen Mehrbedarf zitiert. Aufgrund der Abkürzung "usw." ist die Aufzählung nicht abschliessend und lässt darauf schliessen, dass noch weitere Möglichkeiten für einen Mehraufwand bestehen können, welcher zu einer Erhöhung der Baumasse führen kann. Die Wegleitung lässt es daher zu, dass bei einer bergseitigen Erschliessung generell ein Ausnützungszuschlag gewährt werden kann und nicht nur, wenn die Freilegung eines Untergeschosses durch die bergseitige Erschliessung bedingt ist. Die Überschrift der Bestimmung ("Ausnutzungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen") legt nahe, dass die besonderen topografischen Verhältnisse allein Anknüpfungspunkt für den Ausnutzungszuschlag sind. Weder der Titel noch die Wegleitung lassen darauf schliessen, dass der Ausnutzungszuschlag nur gewährt werden kann, wenn ein Untergeschoss bedingt durch die bergseitige Erschliessung freigelegt wird. Unter Einbezug der Wegleitung und des Titels der Bestimmung kann Ziff. 2.4 BZO daher auch so verstanden werden, dass eine bergseitige Erschliessung sowie ein freigelegtes Untergeschoss genügen, ohne dass ein Konnex dazwischen vorliegen muss. Dass die Bestimmung bei den meisten Hanglagen zur Anwendung gelangen kann, steht einer solchen Auslegung nicht entgegen; ebenso wenig, dass bei einer Hanglage durch den Ausnutzungszuschlag und die Freilegung eines Untergeschosses eine, wie die Beschwerdeführenden anführen, doppelte Privilegierung

entsteht. Der Gemeinde steht es frei, solche Privilegierungen in ihrer BZO zu gewähren. Wenn der Beschwerdegegner daher Ziff. 2.4 BZO so auslegt und anwendet, dass es für den Ausnutzungszuschlag einer bergseitigen Erschliessung sowie eines freigelegten Untergeschosses bedarf, ohne dass dazwischen ein Konnex besteht, so liegt dies noch innerhalb des Ermessens, welches ihm bei der Auslegung und Anwendung seines kommunalen Rechts zukommt. Wie die Vorinstanz sodann zutreffend ausführt, liegt eine bergseitige Erschliessung sowie die Freilegung eines Untergeschosses vor. Der Ausnutzungszuschlag von 0,2 erweist sich als zulässig.

**E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Nordausrichtung der Wohnung im Untergeschoss sei nicht zulässig und widerspreche den Anforderungen an die Wohnhygiene.

**E. 5.2**

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§ 301 Abs. 1 PBG). Die Bestimmung bezieht sich nur auf Wohnräume, nicht auf Schlafräume. Mehrzimmerwohnungen sind solche mit einem Wohn- und mindestens einem Schlafzimmer. Unter den gesetzlich nötigen Fenstern ist nicht deren Anzahl, sondern die Gesamtfläche im Sinn von § 302 Abs. 2 PBG zu verstehen. Die Bestimmung gilt für jede einzelne Wohnung und nicht für ein Mehrfamilienhaus oder eine Überbauung in der Gesamtheit (Christian Berz/Markus Lanter, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1508). Aus dem Grundriss für das Untergeschoss geht hervor, dass das grosse Wohn- und Esszimmer nach Westen ausgerichtet ist. Dabei überwiegen die nach Nordosten und Nordwesten ausgerichteten Fensterflächen diejenigen nach Westen und Südwesten nicht. Bei den für die Wohnung weiter eingezeichneten fünf Zimmern ist ihre Nutzung nicht bekannt. Jedoch ist eine Nutzung der drei nordöstlich ausgerichteten Zimmer als Schlafzimmer und der südlich bzw. südwestlich ausgerichteten Zimmer, falls sie nicht ebenfalls als Schlafzimmer dienen sollen, als weitere Wohnräume ohne Weiteres möglich. Demgemäss sind die Wohnräume nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest ausgerichtet.

**E. 6.1**

Die Bauherrin plant ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen sowie 13 dem Gebäude zum O-Weg hin vorgelagerten Parkplätzen. Diese sollen oberirdisch in zwei hintereinander liegenden Reihen angeordnet werden, wobei keine Manövrierflächen auf dem Parkplatz geplant sind. Die Parkplätze in der hinteren Reihe könnten daher nur benützt werden, wenn in der vorderen Reihe kein Fahrzeug parkiert ist oder dieses zuvor umparkiert würde. Die vordere Reihe mit sechs Parkplätzen ist im Baulinienbereich geplant. Die Parkierungsanlage erstreckt sich dabei über die gesamte Anstosslänge an den O-Weg und bedeckt rund 27 % der gesamten Grundstücksfläche von 996 m 2 .

**E. 6.2.1**

Gemäss § 238 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 (Abs. 1). Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits bestehenden 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. 6.2.2**

Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt wird. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 16. November 2017, VB.2017.00338, E. 2.2; zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

**E. 6.2.3**

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. 6.2.4**

Gemäss Ziff. 2.6.9 BZO haben sich Abstellplätze und Garagen gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten. § 238 Abs. 1 PBG bestimmt, dass 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 sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Gemäss der bis 1. Juli 2023 in Kraft stehenden Fassung von § 238 Abs. 3 PBG (nachfolgend: § 238 Abs. 3 aPBG) kann, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Die gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen werden durch das PBG abschliessend umschrieben. Die Gemeinden dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Ästhetikvorschriften erlassen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Ziff. 652; RB 1981 Nr. 131 = BEZ 1981 Nr. 32; VGr, 24. April 2013, VB.2013.00013, 29. August 2007, VB.2007.00092, E. 3.1). Kommunale Gestaltungsvorschriften erlaubt § 50 Abs. 3 PBG im Rahmen des Erlasses kommunaler Kernzonenvorschriften (BEZ 2011 Nr. 3; vgl. VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 6.1). Damit ist ausserhalb von Kernzonen indes nicht jede kommunale Nutzungsvorschrift unzulässig, die (auch) ästhetische Zwecke verfolgt (vgl. BEZ 1984 Nr. 28 = ZBl 1985 72). Soweit eine solche Vorschrift als Konkretisierung von § 238 Abs. 1 PBG betrachtet werden kann, steht ihr nichts im Weg (VGr, 16. Dezember 2020, VB.2020.00668, E. 5.2.3).

**E. 6.2.5**

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz lässt § 238 PBG jedenfalls vorliegend Raum für die in Ziff. 2.6.9 BZO statuierte Pflicht zur Pflanzung von Bäumen, zumal schon § 238 Abs. 3 aPBG insbesondere die Möglichkeit vorsieht (bzw. vorsah), mit der baurechtlichen Bewilligung zu verlangen, dass neue Bäume gepflanzt werden müssen (vgl. auch Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1074). Ziff. 2.6.9 BZO kann daher als Konkretisierung in Bezug auf die Beschattung durch Bäume und damit als Konkretisierung von § 238 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 aPBG gesehen werden. Dies auch im Lichte des mittlerweile in Kraft getretenen neuen § 238a PBG, der die Begrünung von Grundstücksflächen anstelle von § 238 Abs. 3 aPBG detaillierter regelt und weiterhin den Erhalt bzw. die Ersatz- und Neupflanzung von Bäumen vorsieht.

**E. 6.3**

Entlang des O-Wegs befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser verschiedener Gestaltung. Die Umgebung wirkt dabei – wie von der Vorinstanz festgestellt und wie sich auch aus den Fotos des Augenscheins ergibt – ländlich geprägt, ohne dass eine besonders qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit vorläge. Die Baustile erweisen sich zwar eher als heterogen, die Setzung der Bauten dafür aber eher als homogen. Wenngleich auch andere Grundstücke grössere Anstossflächen zum O-Weg hin aufweisen, sind diese dennoch nicht vergleichbar mit dem Bauprojekt, da diese im Wesentlichen nicht gänzlich mit Fahrzeugen belegt werden. Im Gegensatz zum streitgegenständlichen Bauprojekt weisen die Grundstücke in der Umgebung eine gepflegte und begrünte Vorgartengestaltung auf, wovon beim Bauprojekt nicht die Rede sein kann. Schon die Relation der durch die Parkierung belegten Fläche – mit sieben ganz offenen und sechs unter einem Carport angeordneten Parkplätzen – zur Grundstücksfläche sprengt dabei den Rahmen des

Ortsüblichen in eklatanter Weise. Dieses Missverhältnis wirkt sich umso störender aus, als die Parkplätze auf einer Tiefe von rund 10 m die ganze Anstosslänge zur Strasse einnehmen und dadurch optisch besonders dominant in Erscheinung treten. Wenn sich die Beschwerdeführenden aufgrund dieser Gestaltung an einen Autohändlerbetrieb erinnert sehen, ist dieser Eindruck aufgrund des Umstandes, dass wohl eine grosse Zahl der Parkplätze regelmässig mit Fahrzeugen belegt wäre, nicht von der Hand zu weisen. Die flächenmässig erhebliche Parkierungsanlage ordnet sich daher klarerweise nicht befriedigend im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG in die Umgebung ein.

**E. 6.4**

Die geplante Parkierungsanlage ist sodann auch nicht mit der kommunalen Vorschrift von Ziff. 2.6.9 BZO zu vereinbaren. So fehlt für die offenen Abstellplätze jegliche Begrünung sowie auch der nötige Platz für eine solche. Der Verzicht auf die vorgeschriebene Begrünung lässt sich nicht mit dem Hinweis auf die notwendige Anzahl Pflichtparkplätze rechtfertigen. So besteht gestützt auf § 244 Abs. 1 PBG zum einen die Möglichkeit, Pflichtparkplätze in einer nützlichen Entfernung zu planen, oder aber auch gemäss § 246 PBG die Möglichkeit einer Ersatzabgabe. Es kann grundsätzlich nicht auf eine baurechtliche Anforderung mit dem Hinweis auf eine andere Baubestimmung verzichtet werden, muss ein Vorhaben doch grundsätzlich sämtliche baurechtlichen Anforderungen insgesamt erfüllen. Können die verlangten Pflichtparkplätze nicht gemäss den Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der BZO gestaltet werden, ist eine alternative Lösung zu erarbeiten. Auf die Erfüllung der Gestaltungsanforderungen kann jedenfalls nicht unter Hinweis auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichtet werden.

**E. 6.5**

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Die nebenbestimmungsweise Mängelbehebung kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (BGr, 12. April 2018, 1C_266/2018, E. 3.3; VGr, 27. März 2024, VB.2023.00295, E. 7.2; 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.1; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.2 = BEZ 2015 Nr. 46; VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Laura Diener/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 513 ff.). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht (VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.2; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1). Vorliegend ist nicht ersichtlich, wie der Mangel der gänzlich fehlenden Einordnung der projektierten Parkplätze nebenbestimmungsweise geheilt werden könnte. Vielmehr bedingt die Neuplanung der Fahrzeugabstellplätze und der Vorplatzgestaltung wesentliche Projektänderungen. Damit liegt kein bloss untergeordneter Mangel vor und die Baubewilligung vom 23. Januar 2023 ist wegen der unbefriedigenden Parkplatz- und Vorgartengestaltung aufzuheben.

**E. 6.6**

Im Übrigen sprengen auch die weiteren Nebenbestimmungen in Bezug auf den Umgebungsplan den zulässigen Rahmen. Der Beschwerdegegner hat dem eingereichten Umgebungsplan als Grundlage für die Baubewilligung explizit lediglich die Bedeutung eines "Übersichtsplans" beigemessen. Vor Baufreigabe hat er deshalb einen detaillierten Umgebungsplan verlangt. In diesem nachzureichenden Plan sind alle technischen Details wie Vermessung der Wege, Abstell- und Autoparkplätze, Notzufahrt, Gefällverhältnisse, Containerabstellplatz, Parkplatzgeometrie, Ausmündungsradien der Ausfahrt, Oberflächenmaterialien etc. einzutragen (Dispositiv-Ziffer 5.1). Die Mauern und Bepflanzungen etc. müssen den Vorschriften der Strassenabstands- und Verkehrssicherheitsverordnung entsprechen. Allfällige Anordnungen bleiben vorbehalten (Dispositiv-Ziffer 5.3). Zu den einzureichenden Baugesuchsunterlagen gehört grundsätzlich auch ein Umgebungsplan mit Angaben über die Höhen des massgebenden und des gestalteten Terrains sowie die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs (vgl. dazu § 3 Abs. 1 lit. d Bauverfahrensverordnung [LS 700.6] in der seit 1. Dezember 2024 geltenden Fassung). Es steht indes im Ermessen der Baubehörde, den Umgebungsplan erst in einem späteren Zeitpunkt – etwa vor Baubeginn – zu verlangen. Das gilt jedoch nicht, wenn der Plan Aufschluss zu geben hat über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind (Daniel Kunz/Markus Lanter, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 448; VGr, 14. März 2025, VB.2023.00484, E. 3.3.2). Die in den Dispositiv-Ziffern 5.1 und 5.3 statuierten Inhalte sprengen vorliegend den Rahmen eines nachträglich einzureichenden Umgebungsplans deutlich. Angesichts der Bedeutung, ihres Umfangs sowie ihrer Wechselwirkungen können diese Projektinhalte nicht mehr nachgelagert beurteilt werden. Auch diesbezüglich wären die Beschwerden gutzuheissen und die Baubewilligung vom 23. Januar 2023 aufzuheben gewesen.

**E. 6.7**

Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, wie die Verkehrssicherheit nach § 237 Abs. 2 PBG gegeben sein soll: Die vorgesehene Anordnung der Parkplätze führt dazu, dass die Benützung der fünf Parkplätze in der hinteren Reihe nur möglich ist, wenn dazu das auf dem Platz der ersten Reihe abgestellte Fahrzeug vorübergehend verstellt wird, wobei dieses Ausweichmanöver jedes Mal praktisch vollständig auf dem öffentlichen Strassenraum durchgeführt werden muss.

**E. 6.8**

Im Ergebnis sind die Beschwerden daher gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Oktober 2023 sowie der Beschluss des Bauausschusses Hinwil vom 23. Januar 2023 sind aufzuheben.

**E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), wobei bei der Bemessung der Gerichtskosten zu beachten ist, dass es sich vorliegend zwar um vereinigte, aber unabhängig voneinander geführte Verfahren handelt. Eine Parteientschädigung steht der Bauherrin bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine

Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94).

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