

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00072 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00072

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00072 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00072 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung. Auf das Augenscheinprotokoll des Vorgängerprojekts durfte abgestellt werden (E. 3). Die Verpflichtungen aus der aus dem Grundbuch gelöschten Personaldienstbarkeit können dem strittigen Bauprojekt nicht mehr entgegengehalten werden (E. 4). Durch die Inventaraufnahme des Objekts wird dessen Schutzwürdigkeit vermutet und war die zuständige Behörde verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Die Auseinandersetzung erfolgt entweder in einem sogenannten projektbezogenen Schutzentscheid im Baubewilligungsverfahren (materieller Schutzentscheid) oder separat in einem formellen Schutzentscheid (E. 5.4). Die Baubewilligung hat sich mit dem Schutzzweck auseinandergesetzt. Das Bauprojekt lässt sich mit dem Schutzzweck des Naturschutzobjekts vereinbaren, auf einen formellen Schutzentscheid durfte verzichtet werden (E. 5.5). Da kein Fliessgewässer nachgewiesen ist, durfte auf eine Gewässerschutzabklärung verzichtet werden (E. 6). Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordert die Prüfung der Zonenkonformität stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt (E. 7.2). Die Einordnung ist nicht zu beanstanden (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Es liegt sodann auch keine abgeurteilte Sache vor, wie dies der Beschwerdegegner 2 darlegt, da es sich vorliegend um ein neues Bauprojekt gestützt auf eine neue Baubewilligung handelt, auch wenn das vorliegende Bauprojekt in vielen strittigen Punkten mit dem Bauprojekt aus der Baubewilligung vom 1. Februar 2022 übereinstimmt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO) der Wohnzone W2/1.2 zugeteilt und lag teilweise im Perimeter des kommunalen Landschaftsschutzobjekts G, mittlerweile jedoch im Perimeter des kommunalen Naturschutzobjekts G. Auf dem Baugrundstück ist die Erstellung eines Einfamilienhauses geplant. Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 16. März 2023 wurde

eine bereits am 1. Februar 2022 erteilte Baubewilligung zur Überbauung des Grundstücks wegen nicht nebenbestimmungsweise heilbarer Mängel aufgehoben.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein und rügen, die Vorinstanz hätte ebenfalls einen Augenschein vornehmen müssen und hätte sich nicht auf den Augenschein des Vorgängerprojekts stützen dürfen. Dadurch hätte sie auch ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

E. 3.2

Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 3.3

Am Augenschein des Vorgängerprojekts vom 6. September 2022 nahmen der Präsident der 4. Abteilung des Baurekursgerichts Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Ersatzrichter Florian Poppele sowie die Gerichtsschreiberin Patrizia Schubert teil. Im hier strittigen Verfahren tagte die gleiche Gerichtsbesetzung, mit Ausnahme des abgetretenen Urs Hany, welcher durch Roland Keller ersetzt wurde. Der Besetzung des Baurekursgerichts waren somit die wesentlichen Umstände vor Ort bereits aus dem Augenschein zum Vorgängerprojekt bekannt. Baurichter Roland Keller sowie auch dem Verwaltungsgericht war bzw. ist es jedoch auch gestützt auf die Fotos des Augenscheinprotokolls sowie mithilfe der Orthofotos des GIS-Browsers möglich, sich ein genügendes Bild der Sachverhaltsumstände vor Ort zu machen (vgl. auch VGr, 8. Februar 2024, VB.2023.00294, E. 4; 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 4.3.3; 28. Februar 2019, VB.2018.00077, E. 3.5.1). Dass auf den Fotos des Augenscheins noch das Vorgängerprojekt ausgesteckt abgebildet ist, vermag daran nichts zu ändern. Die Masse, Lage und Ausgestaltung des vorliegend strittigen Projekts sind aus den bei den Akten liegenden Plänen ohne Weiteres ersichtlich. Hinsichtlich der Umgebung und der damit zusammenhängenden Frage der Einordnung hat sich seit dem Augenschein nichts verändert. Demgemäss kann bzw. konnte auf das Augenscheinprotokoll vom 6. September 2022 – das falsche Datum 6. September 2021 schadet vorliegend nicht, ist doch der effektive Zeitpunkt der Begehung unbestritten – abgestellt werden und genügt dies, zusammen mit den weiteren Akten sowie den Visualisierungen im GIS-Browser, um die hier strittigen Fragen beurteilen zu können. Der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der erhobenen Rügen ergibt sich damit mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Auf einen weiteren Augenschein kann deshalb verzichtet werden und auch die Vorinstanz durfte darauf verzichten. Die Vorinstanz hat durch den Verzicht auf einen erneuten Augenschein daher das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt. Sodann hat die Vorinstanz auch begründet, weshalb sie auf einen erneuten Augenschein verzichtet und mit dem Hinweis, dass das angepasste Bauvorhaben anhand der bei den Akten liegenden Baupläne zu beurteilen sei, genügend dargelegt, dass das abgeänderte Projekt keinen weiteren Augenschein bedingen würde. Dadurch hat sie sich rechtsgenügend

mit den Argumenten der Beschwerdeführer in Bezug auf den Augenschein auseinandergesetzt.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer rügen weiter, die Personaldienstbarkeit – gestützt auf den Vertrag betreffend Erschliessung und Überbauung von Grundstücken "im G", Winterthur, vom 9. September 2002 – zugunsten der Stadt Winterthur hätte von dieser nicht gelöscht werden dürfen. Die Bestimmungen aus dem Vertrag seien vorliegend anwendbar. Demgemäss sei das strittige Baugrundstück gar nicht überbaubar und selbst wenn es überbaubar wäre, hätte sich das Bauprojekt an die im Vertrag festgelegten Gestaltungsvorschriften zu halten, welche nicht erfüllt seien.

E. 4.2

Mit Vertrag vom 9. September 2002 zwischen der Stadtgemeinde Winterthur sowie Frau H und der I AG, begründeten die Parteien zugunsten der Stadt Winterthur eine Personaldienstbarkeit. Diese Personaldienstbarkeit hatte unter anderen zum Gegenstand, dass oberirdische Hauptgebäude und oberirdische Garagen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 nur innerhalb der im Vertragsplan "Baubereiche, Anhang 1", bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Im Plan im Anhang befand sich das vorliegend strittige Baugrundstück nicht innerhalb eines Baubereichs. Des Weiteren wurden auch Gestaltungsvorschriften für allfällige Bauten definiert. Diese Baubeschränkungen wurden einzig zugunsten der Stadt Winterthur statuiert. Auf eine Dienstbarkeit kann vom Begünstigten verzichtet werden (BGE 127 III 440 E. 2a). Indem die Stadt Winterthur als einzige Begünstigte für das sich in ihrem Eigentum befindliche Grundstück auf die Personaldienstbarkeit verzichtet hat bzw. sie die Personaldienstbarkeit im Grundbuch löschen liess, sind die aus dem Vertrag entstandenen Verpflichtungen für das streitige Grundstück gegenüber der neuen Eigentümerin nicht mehr durchsetzbar. Die Beschwerdeführer bringen keine öffentlich-rechtliche Bestimmung vor, welche einem solchen Verzicht entgegenstehen könnte und es ist auch keine solche ersichtlich. Mit dem Vertrag wurden insbesondere auch keine zwingenden Bestimmungen des Bau- und Planungsrechts umgangen. Sodann ist das strittige Baugrundstück weder im Perimeter eines Gestaltungsplangebiets noch in einer Arealüberbauung. Demgemäss können die Verpflichtungen aus der Personaldienstbarkeit dem strittigen Bauprojekt nicht mehr entgegengehalten werden. Zudem wären allfällige privatrechtliche Ansprüche auf dem Zivilweg geltend zu machen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Bauvorhaben sollte auf die Kante eines kommunalen Landschaftsschutzobjekts (mittlerweile Naturschutzobjekts) gestellt werden, weshalb eine Schutzabklärung hätte stattfinden müssen. Schutzmassnahmen hätten sodann vom Gemeinderat erlassen werden müssen.

E. 5.2

Das kantonale Recht nennt in § 205 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die Schutzmassnahmen und listet in § 203 Abs. 1 PBG die Schutzobjekte auf. Danach sind unter anderem im Wesentlichen unverdorrene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachsung (lit. a), wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (lit. f) Schutzobjekte. Zu den Naturschutzobjekten zählen zudem die für die Erhaltung seltener oder vom Aussterben

bedrohter Tiere und Pflanzen nötigen Lebensräume, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze sowie Öd- und Waldflächen (§ 203 Abs. 1 lit. g PBG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]; vgl. zum Ganzen VGr, 5. Oktober 2023, VB.2023.00009, E. 3). Zudem können auch Flächen ohne Biotop-Qualität als Naturschutzobjekte bezeichnet werden (vgl. § 13 Abs. 2 KNHV).

E. 5.3

Mit Stadtratsbeschluss vom 15. Mai 2024 wurden Bäche (BA) und Hecken (HE) in Übereinstimmung mit der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) von Landschaftsschutzobjekten in Naturschutzobjekte überführt. Das teilweise auf dem streitbetroffenen Baugrundstück liegende Naturschutzobjekt wird als Bach mit Ufergehölz in einem Einschnitt beschrieben. Dabei ist der Bach samt Ufer und Bewachsung geschützt. Die Hauptbewachsung des Inventarobjekts befindet sich weiter südlich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 05 und 06. Das geplante Bauprojekt grenzt lediglich direkt an einzelne Sträucher. Diesbezüglich sieht die Baubewilligung vor, dass das kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekt durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden darf und zwei Wochen vor Baubeginn die erforderlichen Schutzmassnahmen mit Stadtgrün Winterthur, Ökologie und Freiraumplanung, abzusprechen seien.

E. 5.4

Durch die Inventaraufnahme des Objekts wird dessen Schutzwürdigkeit vermutet und war die zuständige Behörde verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Die Auseinandersetzung erfolgt entweder in einem sogenannten projektbezogenen Schutzentscheid im Baubewilligungsverfahren (materieller Schutzentscheid) oder separat in einem formellen Schutzentscheid. Während der förmliche Schutzentscheid gesetzlich geregelt ist (vgl. § 213 PBG), gründet der projektbezogene Schutzentscheid auf der Rechtsprechung (vgl. VGr, 27 März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1 = BEZ 2013 Nr. 10). Nach der Rechtsprechung kann der aus der Auseinandersetzung resultierende Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder in einer Entlassung aus dem Inventar und damit einem Verzicht auf Unterschutzstellung bestehen (RB 1990 Nr. 13). Daraus folgt indessen nicht, dass im Fall einer Unterschutzstellung zwingend ein förmlicher Schutzentscheid zu fällen wäre, in dem sich die Behörde in allgemeiner Weise über alle schutzwürdigen Teile des Objekts ausspricht und dauernde Schutzmassnahmen anordnet. Sofern sich die zuständige Behörde vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt, kann, projektbezogen, ein materieller Schutzentscheid in einer Bau- bzw. Abbruchbewilligung mitenthalten sein (sog. Projektbezogener Schutzentscheid ; zum Ganzen: VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1 = BEZ 2013 Nr. 10; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1, je mit weiteren Hinweisen; VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.3 = BEZ 2010 Nr. 27; VGr, 20. Mai 2010, VB.2009.00691, E. 6.3; vgl. auch RB 1990 Nr. 13). Ist ein Objekt inventarisiert und möchte der Grundeigentümer daran Änderungen vornehmen, gibt es nach dem Gesagten zwei Möglichkeiten: Die Eigentümerschaft kann erstens bei der Gemeinde ohne konkretes Bauvorhaben nach § 213 PBG ein Provokationsbegehren stellen und erhält dafür einen förmlichen Schutzentscheid über den Schutzzumfang des Objekts oder über die Entlassung aus dem Inventar. Zweitens kann sie ein Baugesuch einreichen und die

Baubewilligungsbehörde kann, wenn sie auf einen umfassenden Schutzentscheid verzichtet, allfällige Schutzmassnahmen in der Baubewilligung, in einem sogenannten projektbezogenen Schutzentscheid, erlassen. In einem solchen projektbezogenen Schutzentscheid werden in der Baubewilligung auch die Schutzanliegen abgehandelt. Darin können keine definitiven Schutzmassnahmen erlassen, jedoch die der zuständigen Behörde aufgrund des Bauvorhabens notwendig erscheinenden denkmalschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren angeordnet werden (vgl. zur ganzen Erwägung VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3 zum Ganzen).

E. 5.5

Die Baubewilligung vom 17. Mai 2023 setzt sich mit dem Schutzzweck des Inventarobjekts, welcher durch die Umteilung vom Landschaftsschutz- zum Naturschutzobjekt nicht verändert wurde, auseinander. Sie hält fest, das Schutzobjekt zeichne sich durch einen Bach mit Ufergehölz in einem Geländeeinschnitt aus. Die sich weiter südlich befindliche schützenswerte Bestockung werde durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Die markante, angrenzende Geländetopografie dürfe durch das Bauvorhaben nicht massgebend verändert werden. Demgemäss hat sich der Beschwerdegegner 2 mit dem Inventareintrag auseinandergesetzt und keine Beeinträchtigung der schützenswerten Natur erkannt bzw. eine mögliche Beeinträchtigung mittels Nebenbestimmung ausgeschlossen. Wie sich sodann aus dem Plan "Situation, Schnitt, Grundrisse" ergibt, wird im Bereich des Naturschutzinventarobjekts das markante, massgebende Terrain nicht verändert. Da sich das Bauprojekt somit mit dem Schutzzweck des Naturschutzobjekts vereinbaren lässt, durfte der Beschwerdegegner 2 auf einen formellen Schutzentscheid verzichten.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer monieren weiter, dass im Baubewilligungsverfahren keine gewässerschutzrechtliche Überprüfung erfolgt sei.

E. 6.2

Gemäss Art. 36a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer – den Gewässerraum – fest, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1988 (GSchV). Die Breite des Gewässerraums bestimmt sich für Fliessgewässer nach Art. 41a GSchV. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt worden ist, gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 auf einem beidseitigen Streifen, dessen Breite sich nach der Breite der Gerinnssole bestimmt. Nach § 7 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG) werden die öffentlichen Oberflächengewässer vom Staat bezeichnet und in einem Plan dargestellt.

E. 6.3

Im kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar der Stadt Winterthur ist das Naturschutzobjekt als Bach mit Ufer und Bewachsung eingetragen. Auf den Fotos des Augenscheins des Vorgängerprojekts ist lediglich noch ein Einschnitt zu erkennen, aber kein Fliessgewässer mehr. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, ist sodann weder in der

historischen Gewässerkarte des Kantons Zürich noch in der Übersichtskarte "Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken" ein Gewässer verzeichnet. Sodann ist auch in den weiteren Gewässer betreffenden Karten des GIS-Browsers kein Bach auf dem strittigen Baugrundstück verzeichnet und auch auf den Orthofotos lässt sich kein solcher erkennen. Da somit kein Fliessgewässer nachgewiesen ist, durften auch Abklärungen zum Gewässerschutz unterbleiben.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, das Bauprojekt sei nicht zonenkonform. Das Bauvorhaben greife in das Naturschutzobjekt ein, welches sowohl in der Wohnzone als auch der Landwirtschaftszone liege. Dadurch werde auch die Landwirtschaftszone beeinträchtigt. Das geplante Bauvorhaben würde Auswirkungen auf das Landwirtschaftsland zeitigen, jedoch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone nicht erfüllen.

E. 7.2

Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordert die Prüfung der Zonenkonformität stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt. Sind dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, hat die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränkt sich das Bauvorhaben nach der gebotenen auswirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber steht, sondern es liegt ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstreckt (BGE 145 I 156 E. 6.3).

E. 7.3

Wie vorstehend (E. 5) dargelegt liegt kein Eingriff in das Naturschutzobjekt vor und ist dessen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Demgemäss liegt auch keine irgendwie geartete Auswirkung des Bauprojekts über das Naturschutzobjekt in die Landwirtschaftszone vor. Auch ansonsten ist nicht ersichtlich, inwiefern die landwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Landwirtschaftslandes durch das Bauprojekt beeinträchtigt werden sollte. Das Bauprojekt hält einen genügenden Abstand zur Landwirtschaftszone ein, sodass deren Nutzung und Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird. Die Zonenkonformität ist damit gewahrt.

E. 8.1

Die Beschwerdeführer bemängeln sodann die Einordnung des geplanten Projekts. Sowohl die Bestimmung von § 238 Abs. 1 PBG als auch Abs. 2, der aufgrund des Schutzobjektes zur Anwendung gelangte, seien verletzt. Das Bauprojekt müsse sich an die Überbauungsordnung "Im G" halten, welche einfach ausgeformte Flachdachkuben vorsehe. Selbst wenn die Überbauungsordnung nicht anwendbar wäre, sei doch die massgebende Umgebung gestützt auf diese Überbauungsordnung gebaut worden. Die von der Beschwerdegegnerin 2 sowie der Vorinstanz genannten abweichenden Bauten seien nicht Teil der massgebenden Umgebung. Indem die Beschwerdegegnerin 2 nun anders geformte Bauten zulasse, verletze sie die Rechtssicherheit, da sie die für die sonstige Umgebung strenge Praxis bezüglich der Einordnung ohne Anlass geändert habe. Es bestünde ein

Vertrauensschutz in die Rechtsanwendung. Sodann sei das Willkürverbot verletzt. Der geplante Baukörper sei eigenwillig und sonderbar geformt und missbrauche das Schutzobjekt als Thron.

E. 8.2

Nach § 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 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). Befinden sich wie vorliegend in der Umgebung der geplanten Bauten Objekte des Natur- und Heimatschutzes, ist nach § 238 Abs. 2 PBG darauf besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, welche über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 1041 f. mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung.) 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. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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 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 vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine

Rechtsverletzung begangen hat.

E. 8.3

Der Beschwerdegegner 2 erwog im Rahmen der Baubewilligung sowie der Rekursvernehmlassung, das Bauvorhaben passe volumetrisch und in Bezug auf die Körnung und Setzung ins Terrain und ins vorgefundene heterogene Umfeld der zweigeschossigen Wohnzone. Die Gestaltung und der architektonische Ausdruck seien dem Charakter des Bauvorhabens angemessen. Die Hauserscheinung warte mit überlegter Volumenaufteilung, Integration in die spezielle Lage an der Hangkante, angemessenen kompositorischen Proportionen und volumetrischer Zurückhaltung durch Verzicht auf ein Geschoss an der Grenze zur Landwirtschaftszone auf. Die grundlegende Volumetrie basiere auf der schlichten Einfachheit eines liegenden Kristallquaders mit leichten Abweichungen von der absoluten Parallelität der Hauskanten. Die topografische Lage weise an diesem Ort auch andere landschaftliche Merkmale als die Ausgangslage für die Arealüberbauung auf. Das Haus wirke wie ein Findling einer Seitenmoräne und markiere so fast poetisch den landschaftlichen Bezug und Übergang in die Ferne der angrenzenden Landwirtschaftszone. Das Baurekursgericht teilte die Auffassung der Vorinstanz, dass das Projekt hohe gestalterische Qualitäten aufweise. Den Erkenntnissen des im Rahmen der vorgängigen Verfahren durchgeführten Augenscheins folgend, ordne sich auch das leicht angepasste Bauvorhaben in der baulichen Umgebung gut ein; trotz oder gerade wegen des Kontrasts zu den Bestandesbauten. Insgesamt erfülle auch das angepasste Bauvorhaben nicht nur die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG, sondern auch jene von § 238 Abs. 2 PBG.

E. 8.4

Das Naturschutzobjekt wird durch die Baute nicht beeinträchtigt, wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt. Der Charakter des vorliegenden Naturschutzobjekts ist durch den Bach, welcher jedoch auf dem Baugrundstück nicht vorhanden ist, und die sich weiter westlich befindliche massgebliche Bestockung geprägt. Beides wird durch das geplante Bauprojekt nicht tangiert und gebietet diesem daher keine besonderen gestalterischen Sonderleistungen. Aufgrund des Überbauungsplans "Im G" wurden die direkt an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarsgebäude mit einer gewissen Homogenität erstellt. Eine genügende Einordnung ist wie vorstehend dargelegt aber nicht bereits aus diesem Grund zu verneinen. Im Übrigen sind Satteldächer in der weiteren Umgebung, so z. B. im angrenzenden J-Weg, eher die Regel als die Ausnahme. Sodann durfte auch das Gebäude in der Landwirtschaftszone, welches ebenfalls über ein Satteldach verfügt, einbezogen werden, ist doch für die Prüfung der Einordnung nicht nur die Umgebung in der gleichen Zone wie das strittige Grundstück massgeblich, sondern auch diejenige in anderen Zonen. Das Gebäude stellt auch keinen stossenden Widerspruch zur massgebenden Umgebung dar, auch wenn es eine andere Formensprache als die direkt angrenzenden Gebäude aufweist. Der Beschwerdegegner 2 hat die Einordnung ausführlich begründet und seine Einschätzung liegt im Rahmen seines Ermessens. Sodann ist auch keine strengere Praxis des Beschwerdegegners 2 nachgewiesen und erfolgt die Prüfung der Einordnung stets einzelfallgebunden. Es ist dem Beschwerdegegner 2 sowie der Vorinstanz zuzustimmen, dass das geplante Bauprojekt sich an der speziellen Lage rechtsgenügend einzuordnen vermag und damit auch die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllt.

E. 9

Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Stadtrat Winterthur habe beschlossen, die von ihm neu vorgesehene und aufgelegene Grünflächenziffer nach § 234 PBG auch auf die vorliegend betroffene Wohnzone voranzuwenden. Der Stadtrat messe dieser Änderung eine hohe planungsrechtliche Bedeutung zu und das Baugrundstück würde die geplante Grünflächenziffer von 65 % nicht einhalten. Nachdem der Stadtrat dieses Vorhaben wieder aufgegeben hat, erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 10

Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen mangels Obsiegens nicht zu. Demgegenüber sind die Beschwerdeführer zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 11

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 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.