



G.-Nr. R2.2015.00152
BRGE II Nr. 0058/2016

Entscheid vom 8. März 2016

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Emil Seliner, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**
A. H., [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Politische Gemeinde Richterswil, 8805 Richterswil
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Beigeladene

3. R. und C., [...]
4. D. T., [...]

betreffend Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. März 2015; Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Aussichtsschutz Burghalden), Richterswil; Genehmigungsverfügung Nr. 1025/15 der Baudirektion Kanton Zürich vom 16. Juli 2015

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 11. März 2015 setzte die Gemeindeversammlung Richterswil die Teilrevision der Nutzungsplanung fest. Dabei nahm sie u.a. Anpassungen am Aussichtsschutzbereich "Burghalden" vor. Mit Verfügung vom 16. Juli 2015 genehmigte die Baudirektion Kanton Zürich diese Festsetzung.

B.

Gegen diese Entscheide erhob A. H. mit Eingabe vom 31. August 2015 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte im Wesentlichen, der angefochtene Beschluss sei insoweit aufzuheben, als damit der Aussichtsschutz Burghalden für sein Grundstück Kat.-Nr. XY bestätigt worden sei. Der Aussichtsschutz sei so anzupassen, dass dieses Grundstück davon nicht mehr tangiert sei. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Verfügung vom 2. September 2015 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Verfügung vom 16. September 2015 wurden R. C. und D. T. ihrem Antrag entsprechend als Beigeladene in das Rekursverfahren aufgenommen.

D.

Mit Eingabe vom 29. September 2015 beantragte der Gemeinderat die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Die Baudirektion beantragte mit Eingabe vom 23. September 2015 die Abweisung des Rekurses, soweit er die angefochtene Genehmigungsverfügung der Baudirektion betreffe, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten. Die Beigeladenen beantragten mit Eingaben vom 6. und 13. November 2015 ebenfalls die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

E.

Mit Replik vom 7. Dezember 2015 hielt der Rekurrent an seinen Anträgen fest, desgleichen der Gemeinderat und der Beigeladene 3 mit Dupliken vom 17. Dezember 2015 bzw. 7. Januar 2016. Die Beigeladene 4 verzichtete mit Eingabe vom 8. Januar 2016 auf eine Duplik.

F.

Am 15. Dezember 2015 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Dem Rekurs liegt folgender Sachverhalt zugrunde. Bereits mit Beschluss vom 4. Oktober 1984 erliess die Gemeindeversammlung den Aussichtsschutz "Burghalden". Der Aussichtspunkt liegt an der Burghaldenstrasse auf dem sogenannten Gottfried Keller-Plätzli und erfasst einen horizontalen Sichtwinkel von beinahe 155°. Entsprechend dem abfallenden Gelände wurden damals zur Höhenbeschränkung der Bebauung negative vertikale Sichtwinkel festgelegt. Mit der Teilrevision sollte der Geltungsbereich des Aussichtsschutzes durch eine äussere Begrenzung auf der Achse Haberächerliweg-Glärnischstrasse-Reidholzstrasse beschränkt werden, was bislang nicht der Fall war. Im Bereich ausserhalb der Begrenzung sei kein Aussichtsschutzbereich mehr erforderlich, weil die Aussicht zum See, zum Dorf und zu den Anhöhen (Nordost-Südwest) auch dann gewährleistet sei, wenn die zonengemäss zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ausgeschöpft würden. Ausserdem wurden die horizontalen und vertikalen Sichtwinkel überprüft und zunächst nach wie vor für zweckmässig befunden (s. Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 PRV, Fassung für die öffentliche Auflage,). Unter Berücksichtigung einer Einwendung des Rekurrenten beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Sektor 120° bis 110° (400°-Teilung, 400° = Turmspitze der reformierten Kirche) am westlichen Rand des Aussichtsschutzbereiches zu streichen, um die Überbaubarkeit einzelner Grundstücke, darunter dasjenige des Rekurrenten (Kat.-Nr. XY), "nicht über die Gebühr einzuschränken". Dieser Sektor sei für die Aussicht nur von untergeordneter Bedeutung. Es handle sich um eine periphere und nicht um eine zentrale Sichtbeziehung. Ausserdem stelle die vorgelagerte Freihaltezone sicher, dass die Böschung im Nachbereich des Aussichtspunktes nicht überbaut werden könne (s. Bericht zur Mitwirkung und erläuternder Bericht, revidierte Fassung). Die Gemeindeversammlung folgte dem nicht und beschloss, den Aussichtsschutz im Sektor 120° bis 110° nicht aufzuheben.

2.

Der bestehende Aussichtsschutz Burghalden wurde überprüft und mit dem angefochtenen Gemeindeversammlungsbeschluss unter Beibehaltung der horizontalen und vertikalen Sichtwinkel und – anders als zuvor – mit definiertem Geltungsbereich neu festgelegt. Damit ist die gesamte Festlegung einschliesslich all ihrer Teilaspekte Beschlussgegenstand und somit anfechtbar.

Das Grundstück Kat.-Nr. XY des Rekurrenten liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Aussichtsschutzes. Der Rekurrent ist somit von der Festlegung betroffen, ungeachtet davon, ob sein Grundstück nach der Praxis der Baubehörden schon bislang den Beschränkungen des 1984 erlassenen Aussichtsschutzes unterlag oder nicht. Für die Frage der Betroffenheit ist nicht ausschlaggebend, inwieweit sich an den Höhenbeschränkungen auf dem rekurrentischen Grundstück etwas ändert. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass der neu festgesetzte Aussichtsschutz die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränkt. Der Rekurrent ist somit als Eigentümer des vom Aussichtsschutzbereich erfassten Grundstücks Kat.-Nr. XY im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

3.1.

Der Rekurrent bringt zur Begründung seines Rekurses vor, in der Vergangenheit hätten unterschiedliche Ansichten über den Geltungsbereich des

Aussichtsschutzes bestanden. Im Jahr 2010 sei ein Bauvorhaben auf seinem Grundstück wegen Verletzung des Aussichtsschutzes verweigert worden. Weitere baurechtliche Entscheide mit diesem Verweigerungsgrund seien ihm nicht bekannt. Der Aussichtsschutz bezwecke, die Sicht auf die Kirche, den See und das Dorf zu sichern. Eine Überbauung seines Grundstücks nach Regelbauweise tangiere die Aussicht nicht. Im betreffenden Sektor 120° bis 110° erblicke man, fernab vom Känzeli, die Liegenschaft H.-Weg und noch weiter entfernt die Liegenschaft G.-Strasse, die bereits auf einer Terrainhöhe über derjenigen im Bereich des Aussichtspunktes gelegen sei. Es handle sich um einen gänzlich verbauten Sichtkorridor ohne eine auf einen Aussichtsschutz ausgerichtete Überbauung. Zahlreiche Gebäude am Fuss des Aussichtspunktes hätten einen wesentlich geringeren Abstand als ein mögliches Gebäude auf dem rekurrentischen Grundstück (Abstand 130 m). Es bestehe kein öffentliches Interesse, auf diesem Grundstück, fernab des Aussichtspunktes, die zulässige Gebäudehöhe auf eine Höhe unterhalb der First- oder gar der Trauflinie der Liegenschaft H.-Weg zu beschränken. Ein Neubauvorhaben könne die vom Aussichtspunkt her betrachtet weiter hinten liegenden Bauten jenseits des H.-Wegs ohnehin nicht überragen. Der Aussichtsschutz beeinträchtige die Überbaubarkeit des Grundstückes Kat.-Nr. XY massiv und in unverhältnismässiger Weise.

Hintergrund für den Gemeindeversammlungsbeschluss seien Wortmeldungen der Beigeladenen, Eigentümer bzw. Baurechtsnehmer zweier benachbarter Parzellen, gewesen. Diese hätten argumentiert, die Einwendung einer einzelnen Person sei nicht zu berücksichtigen und mit der Aufhebung des streitbetroffenen Sektors werde der Aussichtsschutz nach und nach ausgehöhlt. Den Votanten sei es einzig um den Erhalt ihrer eigenen (See-)Sicht gegangen. Dass eine einzige Einwendung keine Änderung der Nutzungsplanung rechtfertigen soll, sei völlig abwegig.

3.2.

Der Gemeinderat entgegnet, beim Aussichtsschutz gehe es um die Sicht auf Kirche, See und Dorf, aber auch um die ab dem Aussichtspunkt einsehbaren Anhöhen. Die Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vermöge die Aussicht einzuschränken. Jegliche Baute und Pflanze, welche neu in den Sichtwinkel hineinrage, führe zur Einschränkung der Aussicht. Je weiter entfernt, desto geringer sei die Beeinträchtigung. Auch wenn ein Bauvor-

haben auf dem rekurrentischen Grundstück die Höhe der Traufe des Gebäudes H.-Weg wohl nicht erreichen würde, schränke es den Aussichtsschutzbereich ein. In Anlehnung an die bisher geltende Praxis, wonach die Einhaltung des Aussichtsschutzes ab einer Distanz von 150 m nicht mehr geprüft worden sei, werde der Geltungsbereich nun genau umschrieben. Aus Gründen der Rechtssicherheit habe irgendwo eine Grenze gezogen werden müssen, auch wenn sich bauliche Veränderungen ab einer gewissen Distanz nur noch geringfügig auf die Aussicht auswirken würden. Der Blick in Richtung Sektor 120° bis 110° sei reizvoll und schützenswert und nicht gänzlich verbaut. Eine Überbauung des rekurrentischen Grundstücks werde nicht verunmöglicht, sondern lediglich eingeschränkt. Der Entscheid der Gemeindeversammlung sei angemessen und vertretbar.

3.3.

Die Baudirektion erklärt, auf Stufe des kantonalen bzw. des regionalen Richtplans bestünden keine Festlegungen bezüglich des Aussichtsschutzes. Die vorgenommene flächige Anpassung (Verkleinerung) des streitbetroffenen Aussichtsschutzes sei geprüft worden. Inwiefern insbesondere die bestehenden Festlegungen aufgrund der örtlichen und topographischen Gegebenheiten zweckmässig seien, sei nicht Bestandteil der kantonalen Prüfung gewesen.

3.4.

Der Beigeladene 3 führt aus, der Aussichtsschutz betreffe nicht nur die Sicht auf Kirche und See, sonst wäre der Sektor des Aussichtsschutzes schon 1984 viel schmaler gelegt worden. Vielmehr habe man die einmalige Rundumsicht schützen wollen, wozu auch der Blick auf den Gottschalkenberg und die bebaute Hügellandschaft im Vordergrund gehöre. Nebst der Fernsicht sei auch der Vordergrund massgeblich. Zwar würde eine uneingeschränkte Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. XY nicht die Silhouette gegen den Horizont beeinträchtigen, aber es würde überdimensioniert wirken und so die Ausichtsqualität empfindlich stören. Die Aussicht dürfe im Vordergrund volumetrisch nicht durch einzelne übermässig in Erscheinung tretende Bauten gestört werden.

Die Beigeladene 4 habe an der Versammlung nicht die Fotomontage eines Gebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. XY gezeigt, sondern eines Gebäudes auf der Wiese direkt vor dem Känzeli (Kat.-Nr. ZZ), so wie es ausschauen würde,

wenn der fragliche Sektor nicht mehr zum Schutzbereich gehören würde. Der Planungsentscheid sei rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig. Durch die Beibehaltung des Sektors werde das Grundstück des Rekurrenten nicht unüberbaubar. Die Baubewilligung im Jahr 2010 sei zufolge mangelnder Baureife, und nicht wegen des Aussichtsschutzes verweigert worden. In den Erwägungen jenes Beschlusses stehe nur, das Projekt sei entsprechend anzupassen.

3.5.

Die Beigeladene 4 hält dafür, durch die Streichung des Sektors 120° bis 110° wäre die rekurrentische Parzelle gleichsam als Sonderbehandlung aus dem Aussichtsschutzbereich entlassen worden. Im Weiteren diene der Aussichtsschutz nicht nur dem Schutz der Aussicht auf Kirche, See und Dorf, sondern ganz allgemein dem Schutz der Aussicht über die Bebauung der Gemeinde Richterswil. Seit der Festsetzung des Sichtbereichs im Jahre 1984 hätten sich die Verhältnisse und damit das öffentliche Interesse am Aussichtsschutz nicht wesentlich geändert. Es sei nicht möglich, dass das Privatinteresse eines betroffenen Grundeigentümers zwischenzeitlich das unveränderte öffentliche Interesse überwiege. Deshalb sei keine neuerliche Interessenabwägung vorzunehmen. Sodann stelle sich mit Blick auf Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht die Frage, ob ein öffentliches Interesse am Aussichtsschutz bestehe, sondern ob ein öffentliches Interesse an dessen Abänderung im Sinne des rekurrentischen Antrags, mithin an der Streichung des rekurrentischen Grundstückes aus dem Schutzbereich, bestehe. Schliesslich hält die Beigeladene 4 fest, das rekurrentische Grundstück bleibe überbaubar. Dessen Überbauung vermöge bei Ausschöpfung der kommunalen Gebäudehöhenvorschriften den Schutzzweck des Aussichtsschutzes zu tangieren. Jedes Gebäude, welches die maximal zulässige Höhenebene durchstosse, tangiere den Schutzzweck.

3.6.1.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung

gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen.

Damit darf das Ermessen der Rekursinstanz nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere ebenso vertretbare Lösung ersetzen. Die Rekursinstanz hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die kommunale Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C_429/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 BV) verlangt, dass die Eigentumsbeschränkung zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels einerseits geeignet und andererseits erforderlich ist. Demnach hat der Eingriff zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichend ist. Zwischen dem zu erreichenden Ziel und der zu seiner Erlangung notwendigen Eigentumsbeschränkung muss überdies ein vernünftiges Verhältnis bestehen. Öffentliches und privates Interesse sind gegeneinander abzuwägen. Das öffentliche Interesse an der Realisierung der nutzungsplanerischen Massnahme muss schwerer wiegen als das private Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung seiner bisherigen Verfügungs- und Nutzungsbefugnisse. Je stärker eine Massnahme in das Eigentum eingreift, desto höhere Anforderungen sind an das damit verfolgte öffentliche Interesse zu stellen (vgl. Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2012, Rz. 302 ff.).

3.6.2.

Entgegen der Auffassung der Beigeladenen 4 ist der angefochtene Beschluss auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Die Festsetzung des Aussichtsschutzes im Jahr 1984 ist diesbezüglich nicht bindend, vielmehr wird sie durch den vorliegenden Beschluss ersetzt. Nach umfassender Überprüfung der geltenden Regelung legte die Gemeindeversammlung nicht nur einen neu definierten Geltungsbereich fest, er bestätigte auch die bestehenden horizontalen und vertikalen Sichtwinkel. Über die Ausdehnung des Aussichtsschutzes wurde somit gesamthaft neu befunden, weshalb die Rechtmässigkeit der Anordnung umfassend beurteilt werden muss. Die Frage, ob die Voraussetzungen für die Anpassung des Nutzungsplans in Bezug auf den Aussichtsschutz gegeben sind (Art. 21 Abs. 2 RPG), stellt sich im vorliegenden Zusammenhang nicht.

3.6.3.

Gemäss § 75 PBG kann die Bau- und Zonenordnung für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern. Vom Gottfried Keller-Känzeli besteht ein weit offenes Blickfeld mit Sicht auf den Zürichsee, die Ortschaft Richterswil mit der Kirche, die Hügelzüge mit Etzel, Höhronen und Gottschalkenberg und auf die Alpen. Am Erhalt dieser Aussicht besteht zweifelsohne ein grosses öffentliches Interesse.

Das Grundstück des Rekurrenten liegt im äussersten westlichen Sektor des zu sichernden Blickfeldes (120° bis 110°, Blick Richtung Südwesten). In diesem Sektor führt der Blick über die unbebauten Wiesen unmittelbar vor dem Känzeli, die Einfamilienhäuser H.-Weg und G.-Strasse, das dahinter anschliessende Wohnquartier und auf die besagten Anhöhen im Hintergrund. Noch weiter westlich, ausserhalb des geschützten Aussichtsbereichs, ist die Sicht auf die Anhöhen durch das Einfamilienhaus des Beigeladenen (Kat.-Nr. 00) und Bäume verstellt. Das Grundstück des Rekurrenten ist mehr als 120 m vom Aussichtspunkt entfernt, wenige Meter tiefer gelegen und der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Die Grundmasse gemäss BZO schreiben eine maximale Firsthöhe von 5 m und eine Gebäudehöhe von maximal 7,5 m vor (Art. 3 BZO). Die Aussicht auf die Anhöhen im Hintergrund bleibt damit selbst bei Ausschöpfung der genannten Grundmasse in jedem Fall gewahrt. Der vertikale Sichtwinkel des Aussichtsschutzes ist demgegenüber derart tief angesetzt, dass bei einer entsprechend beschränkten Überbauung des rekurrentischen Grundstücks das dahinter liegende Wohnhaus

H.-Weg sogar ab ca. Traufhöhe sichtbar bliebe. Die Sicht auf die Dachlandschaft im fraglichen Gebiet ist aber augenscheinlich nicht Zweck des Aussichtsschutzes Burghalden.

Es stellt sich die Frage, ob eine zonengemässe Baute auf dem Grundstück des Rekurrenten, mithin im Vordergrund der Aussicht, die Qualität der Aussicht als Gesamteindruck zu beeinträchtigen vermöchte. Hierzu ist festzuhalten, dass sich aus dem Aussichtsschutz grundsätzlich keine erhöhten Gestaltungsanforderungen an die umliegende Bebauung ergeben. Es gelten die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Gestützt auf § 75 PBG rechtfertigen sich nur Anordnungen, welche die Aussicht oder die Sicht auf besondere Geländeformen sichern. Die Volumetrie eines Gebäudes im Aussichtsschutzbereich ist somit in gestalterischer Hinsicht nur unter dem Aspekt des zu sichernden Landschaftsbildes zu beurteilen.

In südwestlicher Richtung wird der Vordergrund des Aussichtspunktes dominiert durch die Wiese (Kat.-Nr. AA, Freihaltezone) und den unterhalb angrenzenden Garten der Parzelle Kat.-Nr. BB mit seiner Baumbepflanzung. Gegenüber dieser Baumbepflanzung unmittelbar unterhalb des Aussichtspunktes und dem erwähnten Wohnhaus des Beigeladenen (Kat.-Nr. CC, Distanz ca. 87 m) tritt ein mögliches Gebäude auf dem rekurrentischen Grundstück (Distanz ca. 128 m) deutlich in den Hintergrund. Der First eines Satteldachs würde, wenn überhaupt, optisch nur wenig über den First des dahinter liegenden Gebäudes am H.-Weg hinaus ragen. Aufgrund der Grundstücksform wäre ein Neubau zudem mit seiner Schmalseite bzw. giebelständig zum Aussichtspunkt zu stellen. Im Übrigen richten sich die zulässigen Dimensionen nach den Zonenvorschriften und entsprechen daher der umliegenden Bebauung. Von einer "überdimensionierten Wirkung" oder einer "volumetrisch [...] übermässig in Erscheinung tretenden Baute", die den Genuss der Aussicht in die betreffende Richtung schmälert, kann nicht die Rede sein. Hinzu kommt, dass auf dem Grundstück Kat.-Nr. ZZ, welches zwischen dem rekurrentischen Grundstück Kat.-Nr. XY und der Wiese vor dem Aussichtspunkt (Kat.-Nr. AA) gelegen ist, eine gemäss dem Aussichtsschutz beschränkte Überbauung möglich ist, die eine Baute auf dem Grundstück des Rekurrenten optisch nochmals weiter in den Hintergrund rücken liesse. Dementsprechend wurde die ursprünglich beantragte Aufhebung des Aussichtsschutzbereiches im Sektor 120°-110° in der revidierten Fassung des erläuternden Berichts zutreffend dahingehend begründet, dass dieser Sektor für die Aussicht von untergeordneter Bedeutung sei. Ausserdem stelle die vorgelagerte

Freihaltezone sicher, dass die Böschung im Nahbereich des Aussichtspunktes nicht überbaut werden könne.

Der Gemeinderat und die Beigeladenen vermögen keine stichhaltigen Gründe zu nennen und es ist auch nicht erkennbar, inwiefern ein zonengemässer Neubau die Qualität der Aussicht mindern soll. Auch dem Votum der Beigeladenen 4, mit welchem sie ihren Antrag in der Gemeindeversammlung begründete (s. Protokoll der Gemeindeversammlung, S. 37) ist dahingehend nichts zu entnehmen. Vielmehr schien sich die Beigeladene 4 grundsätzlich daran zu stossen, dass der Rekurrent die Entlassung seines Grundstücks aus dem Aussichtsschutzbereich beantragt hatte und der Gemeinderat diesem Begehren gefolgt war. Sie befürchtete eine "scheibchenweise" Aufhebung des Aussichtsschutzes ("Wenn das so weitergeht, dann wird es den Aussichtsschutz in näherer Zukunft nicht mehr geben. Dann wird der Schutz scheibchenweise aufgehoben").

Somit ist festzuhalten, dass eine zonengemässe Baute auf dem Grundstück des Rekurrenten die zu schützende Aussicht nicht wesentlich zu beeinträchtigen vermag. Die bauliche Höhenbeschränkung auf dem Grundstück des Rekurrenten Kat.-Nr. XY ist in der Gesamtbetrachtung der zu sichernden Aussicht von sehr untergeordneter Bedeutung und wenig zweckmässig. Es besteht daran höchstens ein sehr geringfügiges öffentliches Interesse, welches – wie nachfolgend dargelegt wird – die entgegenstehenden privaten Interessen keinesfalls zu überwiegen vermag.

3.6.4.

In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig (Art. 3 BZO). Das mit Entscheid vom 20. September 2010 verweigerte Bauvorhaben zeigt, dass mit entsprechenden Änderungen trotz des Aussichtsschutzes wohl ein zweigeschossiges Flachdachgebäude möglich wäre. Die vom Rekurrenten eingereichte Plandarstellung, welche die Höhenbeschränkungen des Aussichtsschutzes anhand des verweigerten Vorhabens aufzeigen soll, ist allerdings falsch. Die in der Nordostansicht eingezeichnete Höhenbeschränkung wurde 1,5 m zu tief angesetzt. Offenbar wurde übersehen, dass die Sichtwinkel gemäss Art. 36 Abs. 2 BZO ab Augenhöhe (= 1,5 m über dem gewachsenen Terrain) am bezeichneten Aussichtspunkt gelten. In der Südwestansicht sind zudem die horizontalen Sichtwinkel 120° und 110° viel zu weit links platziert und die maximale Höhe ist ca. 2,2 m zu tief eingezeichnet. Gemäss Erwägung in der

Bauverweigerung vom 20. September 2010 hätte das damals geplante Gebäude an seiner südliche Ecke die Höhe von 523,52 m.ü.M. nicht überschreiten dürfen und war insoweit 1,72 m zu hoch. Die vorliegend eingereichte Südwestansicht zeigt etwas anderes. Die Darstellung der Südostfassade ist insgesamt nicht nachvollziehbar.

Bei richtiger Betrachtung ist somit davon auszugehen, dass ein zweigeschossiges Flachdachgebäude möglich wäre. Auf die gemäss Zonenordnung zulässigen Unter- und Dachgeschosse ist indes zu verzichten. Darin liegt eine sehr erhebliche Einschränkung, die durch kein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Auch der Gemeinderat begründete seinen Antrag an die Gemeindeversammlung auf Streichung des Sektors 120° bis 110° u.a. damit, dass ansonsten die Überbaubarkeit über die Gebühr eingeschränkt werde.

Demzufolge ist der Rekurs gutzuheissen.

[...]