



G.-Nr. R2.2020.00071  
BRGE II Nr. 0149/2020

**Entscheid vom 8. September 2020**

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichter Ulrich Brunner, Baurichter Adrian Bergmann, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen **Rekurrierende**  
S. L. und C. H., [...]  
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Politische Gemeinde X  
vertreten durch [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich
3. J. S. Erben,
  - 3.1. W. S., [...]
  - 3.2. Ja. S., [...]
  - 3.3. E. S.-S., [...]

Nrn. 3 - 3.3 vertreten durch [...]  
dieser vertreten durch [...]

betreffend Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019; Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan "B.", X; Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...] vom 21. Februar 2020

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 25. Juni 2019 erteilte die Gemeindeversammlung X ihre Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „B.“ der Erbengemeinschaft J. S. Erben (nachfolgend: private Rekursgegnerin) vom 15. Februar 2019. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte die Festsetzung der Gemeindeversammlung mit Verfügung vom 21. Februar 2020. Die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt vom 6. März 2020.

### **B.**

Mit Eingabe vom 3. April 2020 erhoben S. L. und C. H. fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der genannten Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen und der privaten Rekursgegnerin.

### **C.**

Mit Präsidialverfügung vom 8. April 2020 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

In der Vernehmlassung vom 8. Mai 2020 beantragte die Baudirektion die Abweisung des Rekurses. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassung vom 12. Mai 2020 ebenfalls die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Auch die Politische Gemeinde X (nachfolgend: Vorinstanz) beantragte mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2020 die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

### **E.**

Die Rekurrierenden verzichteten stillschweigend auf Einreichung einer Replik.

**F.**

Am 12. August 2020 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 Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

**Es kommt in Betracht:**

**1.**

Die Rekurrierenden sind Eigentümer des unmittelbar westlich an die Nordwestecke des Gestaltungsplangebiets angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 1. Sie rügen unter anderem, die im Gestaltungsplan vorgesehene Anordnung der Baubereiche sowie die Vorgaben betreffend Dachformen seien mit der Zugehörigkeit des Gestaltungsplangebiets zur Kernzone und den Zielen des Gestaltungsplans nicht vereinbar. Seitens der privaten Rekursgegnerin wird die Legitimation der Rekurrierenden unter Hinweis darauf, dass dem rekurrentischen Grundstück weder Licht noch Aussicht entzogen werde, in Frage gestellt. Indessen sind die Rekurrierenden aufgrund der räumlichen Nähe zum Gestaltungsplangebiet (wie auch konkret zum Baubereich B, vgl. E. 2) in ihren Interessen legitimationsbegründend beeinträchtigt (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Insbesondere gilt dies unabhängig davon, in welchem Ausmass die derzeit bestehende Bepflanzung in der Nordwestecke des Gestaltungsplangebiets (vgl. Protokoll, Foto 16) erhalten bleibt, umso mehr, als diese anerkanntermassen teilweise entfernt wird und der Bestand jedenfalls nicht rechtlich gesichert ist. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

## 2.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst das zur Kernzone "Obere D.-Strasse" gehörende Grundstück Kat.-Nr. 2 mit einer Fläche von 11'864 m<sup>2</sup>. Dieses grenzt südlich an die D.-Strasse, jenseits derselben sich die Kernzone fortsetzt, sowie im Norden (mit Ausnahme der Nordwestecke, wo nördlich die Wohnzone W2B anschliesst) an den B.-Weg, jenseits desselben sich das Areal des Schulhauses B. (Zone für öffentliche Bauten) befindet. Östlich und westlich des Gestaltungsplangebiets setzt sich die Kernzone fort, wobei östlich unter anderem das im Eigentum der Gemeinde X stehende Grundstück Kat.-Nr. 3, westlich unter anderem das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 1 anschliessen. Im südlichen Bereich des Gestaltungsplangebiets befindet sich das Gebäudeensemble D.-Strasse 100, bei dem es sich um ein kommunales Denkmalschutzobjekt handelt. Die weitere überwiegende Fläche des Areals ist unüberbaut. Der südliche Bereich mit dem Denkmalschutzobjekt befindet sich überdies im Kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), wo neben dem Gebäudeensemble auch die westlich und östlich davon befindlichen Bereiche teilweise als wichtige Freiräume erfasst sind. Auch im Kernzonenplan „Obere D.-Strasse“ sind entsprechende (nicht vollständig deckungsgleiche) Bereiche als Freiflächen ausgeschieden. Mit dem Gestaltungsplan B. werden fünf Baubereiche (A bis E) definiert, die sich ausserhalb des umschriebenen südlichen Bereichs an der West- (A und B), der Nord- (B, C und D) sowie der Ostseite (D und E) des Grundstücks befinden. Die fünf Baubereiche umschliessen somit zusammen mit dem südlich gelegenen Gebäudeensemble D.-Strasse 100 einen zentralen Freiraum. Der in der Nordwestecke situierte Baubereich B hält zum rekurrentischen Grundstück einen Abstand von ca. 5 m ein. Das Gestaltungsplanareal steigt von Osten gegen Westen an; entsprechend werden für die einzelnen Baubereiche unterschiedliche Höhenkoten festgelegt. Im Übrigen liegt ein grosser Teil des Gestaltungsplangebiets im Aussichtsbereich K.

### 3.1.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für

bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

### **3.2.**

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. Die Rechtsmittelbehörde darf nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Indessen ist ein Einschreiten der Rekursinstanz nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvoll-

ziehbare 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.2018.00151 vom 6. September 2018, E. 4.2.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015, E. 2.1; BGr 1C\_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

#### 4.1.

Die Rekurrierenden machen geltend, gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans habe dieser unter anderem die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität sowie eine optimale Einpassung in die Ortsbauliche und topographische Situation zum Ziel. Zudem werde bezüglich der Gestaltung statuiert, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht werden müsse. Diese Ziele erreiche der Gestaltungsplan bereits aufgrund der verbindlich festgelegten Verlegung der Baubereiche an die Ränder des Gestaltungsplangebiets nicht, was auch in einem seitens der Rekurrierenden eingeholten privaten Gutachten bestätigt werde. Die Schaffung eines zentralen Freiraums führe nicht zu einer anderen Beurteilung, da einerseits die Bauten das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlich stärker prägten als der Freiraum und andererseits auch bei anderer Anordnung der Baubereiche ein zentraler Freiraum realisierbar wäre, indem beispielsweise die Baubereiche A und E weggelassen würden. Im Übrigen sei der geplante Freiraum von Baukörpern umgeben, so dass die letzte grüne Fläche in X optisch privatisiert und abgeschottet werde. Sodann seien in der Kernzone nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, wovon nur bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung abgewichen werden könne. Der Gestaltungsplan sei auf eine Flachdachbauweise ausgelegt, was sich unter anderem auch aus dem Richtprojekt ergebe. Auch könnten die Begrenzungen des Aussichtsschutzplanes K. nur mit Flachdächern eingehalten werden. Zwar sehe der Gestaltungsplan vor, dass für Flachdächer ein externes Gutachten einzuholen sei, das die besonders gute Einordnung bestätige. Da aber die Frage der Dachgestaltung beim Gestaltungsplangebiet „B.“ von zentraler Bedeutung sei, sei es nicht zulässig, diese Frage ins Baubewilligungsverfahren zu delegieren. Sofern im Übrigen ein späteres Gutachten zur Auffassung gelangen würde, dass keine besonders gute Einordnung und Gestaltung vorliege, wäre die Realisierung des Gestaltungsplans gar nicht

möglich. Auch aufgrund der damit geschaffenen Rechtsunsicherheit sei der Gestaltungsplan nicht zulässig. Zu berücksichtigen sei weiter, dass das nicht überbaute Gestaltungsplangebiet ca. 20 % der Kernzone "Obere D.-Strasse" umfasse. Eine Realisierung von Flachdachbauten hätte daher zur Folge, dass die Kernzone in einem grossen Teil das prägende Element von Satteldächern verlieren würde und nicht mehr als solche erkennbar wäre. Die Grundordnung würde damit ihres Sinngehalts entleert und das Ortsbild und der Gebietscharakter der Kernzone in nicht vertretbarer Art und Weise beeinträchtigt. Die Abweichung von der Satteldachpflicht dürfte allenfalls einzelne Bauten erfassen, nicht aber ein ganzes Gebiet in der Kernzone.

Dem hält die Baudirektion im Rahmen der Vernehmlassung entgegen, bei der Frage, ob eine Sinnentleerung der Grundordnung vorliege, komme den Initianten eines Gestaltungsplans und den diesem zustimmenden bzw. diesen genehmigenden Behörden ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Durch die Konzentration der Baufelder entlang der Grundstücksgrenzen werde eine ortsbaulich strukturierte Überbauung in einer angemessenen Dichte und Erscheinung sowohl gegenüber den Bauten in der Kernzone als auch der angrenzenden Zonen ermöglicht. Die fünf Baubereiche nähmen eine Scharnierfunktion ein. Mit der Anordnung der Baubereiche und der Schaffung des zentralen Freiraums werde Rücksicht auf das kommunale Schutzobjekt genommen und ein Bezug zur freiraumgeprägten Struktur des schützenswerten Ortsbildes hergestellt. Der Gestaltungsplan sichere die besonders gute Gesamtwirkung in genügender Weise. Die Regelung im Gestaltungsplan betreffend Dachgestaltung stehe im Einklang mit den entsprechenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend Kernzonen. Das Richtprojekt zeige auf, dass sich eine Flachdachbebauung gut in die bauliche Umgebung einpassen könne. Durch die Flachdachgestaltung werde eine einfache, klare Volumetrie ermöglicht, die sich insbesondere gegenüber dem kommunalen Schutzobjekt zurücknehme. Mit der Pflicht zur Einholung eines externen Fachgutachtens erfolge zudem eine hinreichende Qualitätssicherung. Entgegen der Meinung der Rekurrierenden seien im Übrigen der Aussichtsschutzbereich und die maximalen Höhenkoten unabhängig von der Dachgestaltung einzuhalten.

Die private Rekursgegnerin weist vorab auf das seitens der Rechtsmittelinstanzen zu respektierende Planungsermessen der Gemeinde hin. So dann liege das Grundstück gemäss KOB1 lediglich in einer Tiefe von

ca. 30 m ab der D.-Strasse im schutzwürdigen Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die fünf geplanten Wohnhäuser bildeten sowohl topographisch als auch typologisch ein Scharnier, das die Hangsiedlung mit der Plateausiedlung verbinde. Die Verteilung der Neubauten entlang der Parzellengrenzen ermögliche einen grosszügigen Freiraum, der eine wertvolle Distanz zum bestehenden kommunalen Schutzobjekt sicherstelle. Auch seien zwecks Respektierung von Erscheinung und Eigenart des bestehenden Dorfbilds drei verschiedene Haustypologien vorgesehen mit Zweispännern im Westen, Dreispännern im Osten und dazwischen einem analog zum Schulhaus und zum kommunalen Schutzobjekt konzipierten gegliederten Riegel. Spezifisch die Baubereiche A und B betreffend richteten sich die Oberkanten des Dachs nach der Höhe der bestehenden angrenzenden Nachbargebäude im Nordwesten. Beim seitens der Rekurrierenden eingereichten Gutachten handle es sich weitgehend um ein Gefälligkeitsgutachten, das sich mit den ortsbaulichen Gegebenheiten nicht hinreichend auseinandersetze. Auch sei zu beachten, dass die architektonische Gliederung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sei. Unqualifiziert sei die Forderung nach Weglassung der Baubereiche A und E, da die privaten Rekursgegner grundsätzlich einen Anspruch auf ordnungsgemässe Überbauung hätten. Unbegründet sei auch die Behauptung, wonach es sich um einen abgeschlossenen Freiraum handle, sei doch das Areal heute umzäunt, während zukünftig der Öffentlichkeit unentgeltlich ein Weg als Verbindung von D.-Strasse und B.-Weg zur Verfügung gestellt werde. Hinsichtlich der Dachformen setze die entsprechende Gestaltungsplanbestimmung die bereits gemäss Rahmennutzungsplanung vorgesehene Möglichkeit einer Abweichung von der Satteldachpflicht um. Im Übrigen könnte mittels Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden, was aber gar nicht erforderlich sei. Die Rekurrierenden legten nicht dar, weshalb Flachdachbauten den erhöhten gestalterischen Anforderungen nicht gerecht würden. Im Übrigen werde das Gestaltungsplangebiet durch das kommunale Schutzobjekt geprägt, während es gleichzeitig den Übergang zur Zone für öffentliche Bauten bilde. Durch die Erstellung von Flachdachgebäuden werde auch dem Aussichtsschutz und dem Interesse am haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Weiter seien die Ausführungen bezüglich des Ergebnisses der zukünftigen Begutachtung rein spekulativ. Unzutreffend sei schliesslich die Behauptung, wonach die Abweichung von der Satteldachpflicht nur einzelne Bauten erfassen dürfe.

Auch die Vorinstanz verweist in ihrer Stellungnahme zunächst auf die kommunale Planungsautonomie. Bezüglich der Anordnung der Baubereiche wird ebenfalls ausgeführt, dass dadurch der grosszügige zentrale Freiraum, der die gebührende Distanz zum kommunalen Schutzobjekt schaffe, ermöglicht werde. Mit einem Verzicht auf die Baubereiche A und E ginge der Verlust eines grossen Teils des zulässigen Bauvolumens einher. Die Baubereiche A und B seien insbesondere durch die definierten Höhenkoten gut in die Topographie eingepasst. Sämtliche Baubereiche orientierten sich bezüglich Kubatur und Körnung an den auf den jeweiligen Seiten an das Gestaltungsplanareal anschliessenden Bauten. Die Gestaltung der einzelnen Gebäude sei erst im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Hinsichtlich der Dachform weist auch die Vorinstanz darauf hin, der Gestaltungsplan gehe insoweit gar nicht über die geltenden Kernzonenvorschriften hinaus. Die gemäss Gestaltungsplan erhöhten gestalterischen Vorgaben und das Erfordernis eines externen Gutachtens stellten die besonders gute Einordnung sicher. Schliesslich werde so auch dem Aussichtsschutz optimal Rechnung getragen; die Höhenbegrenzungslinien des Aussichtsschutzes könnten nicht eingehalten werden, wenn im Gestaltungsplangebiet nur Satteldächer erstellt werden dürften.

#### **4.2.**

Was zunächst die seitens der Rekurrierenden monierte Anordnung der Baubereiche entlang der Grenzen des Gestaltungsplangebiets anbelangt, so erweist sich die vorinstanzliche Würdigung der massgebenden Verhältnisse ohne Weiteres als nachvollziehbar. Die Lage des Gestaltungsplangebiets und insbesondere das auf diesem befindliche kommunale Schutzobjekt lassen die Schaffung eines zentralen Freiraums als adäquate Antwort auf die spezifischen Anforderungen, die an eine Überbauung des bislang weitgehend unüberbauten Grundstücks zu stellen sind, erscheinen. Zum einen wird dadurch der heute prägende Aspekt des Freiraums auch zukünftig in gewissem Ausmass erhalten, wobei aufgrund der fehlenden Überbauung der südöstlichen und südwestlichen Eckbereiche optisch gerade keine vollständige Abschottung erfolgt. Zum andern ermöglicht die vorgesehene Anordnung der Baubereiche deren grösstmöglichen Abstand zum bestehenden kommunalen Schutzobjekt, wodurch dessen Schutz optimal Rechnung getragen wird. Ein Verzicht auf einzelne Baubereiche kann demgegenüber von der privaten Rekursgegnerin nicht verlangt werden, sind doch die strengen Voraussetzungen an einen Volumenverzicht (vgl.

dazu VB.2017.00338 vom 16. November 2017, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen) vorliegend offenkundig nicht erfüllt. Bezüglich der Wahrnehmbarkeit der mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Bauten durch die Nachbarrekurrenten ist schliesslich Folgendes zu beachten: Zum einen geht der durch den Baubereich festgelegte Grenzabstand von mindestens 5 m zum rekurrentischen Grundstück über die Vorgaben der BZO für Kernzonen (gemäss Art. 2.1 BZO: Grenzabstand von 3,5 m) hinaus. Zum andern ist aufgrund der maximalen Höhenkoten und des Aussichtsschutzplans K. auch bezüglich der Gebäudehöhe und der Höhe des Dachgeschosses eine effektive Begrenzung festgelegt, aufgrund derer sich im Vergleich mit der Grundordnung (gemäss Art. 2.1 BZO: Gebäudehöhe von 8,1 m) keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Zusammenfassend ist demnach die vorgesehene Anordnung der Baubereiche nicht geeignet, die in den Gestaltungsplanzielen geforderte Einpassung in die ortsbauliche und topographische Situation oder die bezüglich der Gestaltung statuierte besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG in Frage zu stellen.

#### **4.3.**

Anders präsentiert sich die Rechtslage jedoch bezüglich der Frage der Dachgestaltung. Ausgangspunkt bildet insoweit die Feststellung, dass Anforderungen und Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung im PBG nicht näher umschrieben werden. Nach der Rechtsprechung dürfen die Abweichungen aber nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde. Entsprechend ist zu prüfen, wie sich die Grundnutzungsordnung zur Bebauungsordnung des Gestaltungsplans verhält (BGE 135 II 209, E. 5.2. f.). Wird die Grundnutzungsordnung, vorliegend also das Kernzonenregime, durch den Gestaltungsplan im eigentlichen Sinn aus den Angeln gehoben und ihres Inhalts entleert, erweisen sich die Abweichungen als qualifiziert unsachlich und der Gestaltungsplan entsprechend als sachlich nicht haltbar (BGE 135 II 209, E. 5.6).

Gemäss Art. 5.7 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) sind Flachdächer zulässig (Abs. 1). Für Flachdächer ist ein externes Gutachten nach Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO einzuholen, welches die besonders gute Einordnung bestätigt (Abs. 2). In der Grundordnung wird generell statuiert, dass in der Kernzone "Obere D.-Strasse" bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren sind (Art. 3.1.1 Abs. 1

BZO). Spezifisch bezüglich der Dachgestaltung in Kernzonen ist vorgesehen, dass auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig sind (Art. 3.1.3 Abs. 1 BZO), wobei sich die Eindeckung der Dächer in Zusammenhang mit den vorhandenen Dachbildern besonders gut einordnen muss (Art. 3.1.3 Abs. 3 BZO) und Dacheinschnitte unzulässig sind (Art. 3.1.4 Abs. 3 BZO). Allerdings können gemäss Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden. Dabei ist im Falle eines Flachdaches lediglich ein Dachgeschoss zulässig. Für ein derartiges Bauvorhaben ist mindestens ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt.

Auf Ebene der spezifisch die Dachgestaltung betreffenden Bestimmungen des Gestaltungsplans besteht somit noch kein unmittelbarer Konflikt zwischen den Vorgaben des Gestaltungsplans und der Grundordnung, da auch letztere unter bestimmten Voraussetzungen die Realisierung von Flachdächern auch in Kernzonen erlaubt. Weitgehend identisch ist auch die Ausgestaltung dieser Voraussetzungen, indem jeweils mittels externen Gutachtens die besonders gute Einordnung bzw. Einordnung und Gestaltung nachzuweisen sind. Indessen zeigt sich bei gesamthafter Betrachtung des Gestaltungsplans folgendes Bild: Auch wenn Flachdächer lediglich als zulässig bezeichnet werden und insofern theoretisch auch Satteldächer realisierbar wären, ist der Gestaltungsplan klarerweise auf die Realisierung von fünf grossvolumigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern ausgelegt. Dies deshalb, weil gemäss Art. 4.2 GPV für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums das Richtprojekt richtungsweisend ist (Abs. 1), von dem nur abgewichen werden darf, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird (Abs. 2). Das Richtprojekt (act. 22.6) sieht ausschliesslich Flachdachbauten vor. Entsprechend sind denn auch weitere Vorgaben des Gestaltungsplans offensichtlich auf die Realisierung von Flachdächern ausgelegt: Dies gilt zunächst generell für die im Situationsplan (act. 22.1) erfolgte Festlegung von Höhenkoten (vgl. Art. 5.1 GPV), die für Voll- und Dachgeschosse getrennt erfolgt, wobei aufgrund der Höhendifferenz in Verbindung mit der Grundfläche der jeweiligen Baubereiche das Dachgeschoss sinnvollerweise nur bei Flachdachbauweise realisiert werden kann. Entsprechend äussert sich der Gestaltungsplan bezüglich Dachgeschossen denn auch lediglich zur Konstellation von Dachgeschossen

über Flachdächern (Art. 5.2 GPV). Auch mit Blick auf die Vorgaben des Aussichtsschutzes K. wird deutlich, dass eine Realisierung von Satteldächern bei gleichbleibenden Grundflächen zu einer Reduktion der Ausnützung führen würde, womit ein entsprechendes Vorhaben seitens der privaten Rekursgegnerin schwerlich als dem Richtprojekt gleichwertige Lösung eingestuft werden dürfte. Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans zumindest faktisch die Flachdachbauweise für das gesamte Gestaltungsplangebiet festgeschrieben wird.

Damit ist es unumgänglich, bereits im Zeitpunkt der Beurteilung des Gestaltungsplans und nicht erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (in welchem die Vorgaben des Gestaltungsplans nicht mehr überprüfbar sind) zu klären, ob sich die vorgesehene Flachdachbauweise zum einen mit der Grundordnung in Übereinstimmung bringen lässt und ob sie zum andern mit den Zielvorgaben des Gestaltungsplans kompatibel ist. Was ersteres anbelangt, so ist zwar zuzugestehen, dass das Gestaltungsplangebiet derzeit weitgehend unüberbaut ist, mithin kein Ersatz bestehender Bauten erfolgt, mit denen sich die neu vorgesehene Bauweise vergleichen liesse. Indessen weist das Gebiet, was seitens der Rekursgegnerschaft unbestritten blieb, einen beträchtlichen Umfang von ca. 20 Prozent der Kernzone "Obere D.-Strasse" auf. Zudem ist das Grundstück so positioniert, dass es sich gleichsam als Riegel zwischen einem östlichen und einem westlichen Bereich der Kernzone schiebt (vgl. act. 22.7; vgl. auch Protokoll Fotos 3, 6, 7, 12 und 28). Zwar trennt es diese Bereiche nicht vollständig, sind diese doch auch über die D.-Strasse und die südlich derselben befindliche erste Bautiefe miteinander verbunden. Dennoch ist unverkennbar, dass der optische Bezug zwischen den östlich und westlich des Gestaltungsplangebiets gelegenen Kernzonenbereichen massgeblich durch die Überbauung des Gestaltungsplangebiets mitbestimmt wird. Erfolgt diese in einer Weise, die jeglichen Kernzonencharakter vermissen lässt, so wird der Bezug zwischen den einzelnen Gebieten der restlichen Kernzone empfindlich gestört und ist diese nicht mehr als zusammenhängendes Ganzes erkennbar.

Genau diese Wirkung würde bei Realisierung des Richtprojekts eintreten: Die vorgesehenen fünf grossvolumigen Flachdachbauten weisen unabhängig von der konkreten Umsetzung, die das Richtprojekt im Rahmen eines zukünftigen Bauvorhabens erfahren wird, optisch keinen Bezug zu den für

die Kernzone wesentlichen Gestaltungselementen auf. Zu diesen zählt, wie sich den Bestimmungen in Ziff. 3 der BZO entnehmen lässt, namentlich die Dachgestaltung. Die im Richtprojekt konzipierten Baukörper verfügen demgegenüber über keinerlei Anknüpfungspunkte zur kernzonentypischen Bauweise und zwar weder im Sinne einer gewissen Angleichung an diese noch im Sinne einer bewussten Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand. Vielmehr unterscheiden sie sich optisch in keiner Weise von einem entsprechenden Vorhaben, wie es in einer beliebigen Wohnzone, insbesondere als Arealüberbauung, realisiert werden könnte. Die durch den Gestaltungsplan in Verbindung mit dem Richtprojekt vorgegebene Überbauungsform steht damit in einem unlösbaren Widerspruch zu den Vorgaben der Kernzone und führt dazu, dass die Zugehörigkeit des gesamten Gestaltungsplangebiets zur Kernzone nicht mehr ablesbar ist. Damit geht der Gestaltungsplan über das zulässige Mass der Abweichung von der Grundordnung hinaus und entleert diese letztlich ihres Sinngehalts. In diesem Sinn erweist er sich als unsachlich bzw. offensichtlich unangemessen und fehlt es ihm an der erforderlichen Rechtmässigkeit.

Diese Einschätzung bestätigt sich auch aufgrund folgender Überlegung: Wie erwähnt gehört gemäss dem Eintrag im KOBİ lediglich der südliche Bereich des Gestaltungsplangebiets zum schutzwürdigen Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (vgl. act. 22.9). Entspräche die Kernzonenfestlegung der Festlegung des KOBİ, so befänden sich die geplanten Bauten ausserhalb der Kernzone. Nun hat aber die Politische Gemeinde X in einem früheren Zeitpunkt im Rahmen der Festlegung der Zonierung bewusst eine Ausdehnung der Kernzone auf das gesamte Gestaltungsplangebiet vorgenommen (vgl. dazu auch den entsprechenden Hinweis seitens der privaten Rekursgegnerin im Protokoll S. 11). Im jetzigen Zeitpunkt soll demgegenüber mittels Gestaltungsplan durch Zulassung von Bauten, die keinerlei Kernzonencharakter mehr aufweisen, die bewusst vom KOBİ abweichende Zonenfestlegung gleichsam rückgängig gemacht werden. Faktisch kommt dies einer Umzonung des fraglichen Grundstückteils gleich, wofür aber verfahrensrechtlich der entsprechende Weg hätte gewählt werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist auch hervorzuheben, dass das Argument der Rekursgegnerschaft, wonach sich die Vorgaben des Gestaltungsplans betreffend Flachdächer nicht von der Regelung in der Grundordnung unter-

scheiden würden, unbehelflich ist. Wie erwähnt erweist sich vorliegend nicht die entsprechende Gestaltungsplanbestimmung (Art. 5.7 GPV) als solche, sondern in ihrer Verbindung mit dem als richtungsweisend erklärten Richtprojekt als problematisch. Nicht zu verkennen ist nämlich, dass der entsprechenden Bestimmung der Grundordnung (Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO) Ausnahmecharakter zukommt. Im Lichte der generellen Vorgaben (Art. 3.1.3 BZO; vgl. auch Art. 3.1.1 Abs. 1 BZO, wonach die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren sind) kann sich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern in der Kernzone lediglich auf einzelne Gebäude, die innerhalb der umgebenden Kernzone als besonders gut gestaltetes abweichendes Element erkennbar bleiben, beziehen. Demgegenüber wird mit dem Gestaltungsplan in Verbindung mit dem Richtprojekt grossflächig eine gesamte Gebäudegruppe, gleichsam ein kleines Quartier, geschaffen, das sich in seiner Gesamtheit nicht mehr mit der Kernzone in Beziehung bringen lässt und dessen Zugehörigkeit zur Kernzone nicht mehr erkennbar ist. Damit ist die Abweichung von der Grundordnung, die bezüglich der Dachgestaltung lediglich beschränkte Ausnahmen zulässt, so erheblich, dass die Grundordnung aus den Angeln gehoben wird.

Hinzu kommt nun, dass mit dem als richtungsweisend erklärten Richtprojekt auch die in der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans (Art. 1 GPV) enthaltenen Zielvorgaben nicht erfüllt werden können: Verlangt wird nämlich insbesondere eine optimale Einpassung in die ortsbauliche und topographische Situation. Ersteres kann aber unter Zugrundelegung des Richtprojekts nicht erreicht werden, wenn eine gestützt auf das Richtprojekt realisierte Überbauung unabhängig von der konkreten Umsetzung jedenfalls keinerlei Bezug zur Kernzone mehr aufweist, diese wie dargelegt im Gegenteil optisch unterbricht und ihrer gesamthaften Wahrnehmung entgegensteht. Daraus folgt schliesslich eine weitere Problematik: Das gemäss Art. 5.7 GPV erforderliche externe Gutachten hätte dereinst die besonders gute Einordnung der Flachdachbauten zu bestätigen. Eine besonders gute Einordnung ist nach dem Gesagten aber unabhängig von der konkreten Umsetzung des Richtprojekts aufgrund der mit diesem bereits getroffenen Entscheidungen nicht mehr denkbar. Liesse sich damit das gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebene gutachterliche Attest im Rahmen eines zukünftigen Baubewilligungsverfahrens nicht beibringen, so wäre die Baubewilli-

gung zu verweigern. Die Festsetzung eines entsprechende Folgen zeitigen Gestaltungsplans erweist sich daher auch als unzweckmässig.

#### **4.4.**

Ist demnach der Gestaltungsplan zufolge offensichtlicher Unangemessenheit sowie fehlender Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit nicht genehmigungsfähig, so sind die angefochtenen Entscheide in Gutheissung des Rekurses aufzuheben.

Aufgrund eines entsprechenden Hinweises des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins haben die private Rekursgegnerin und die Vorinstanz mit Eingaben vom 13. bzw. 17. August 2020 Unterlagen eingereicht, mit denen belegt werden soll, dass die Stimmbürger anlässlich der Festsetzung des Gestaltungsplans über die vorgesehene Realisierung von Flachdachbauten informiert waren. Bereits der Weisung (act. 22.5) und ebenso den zusätzlich eingereichten Unterlagen (insb. act. 27.2, 27.3, 27.4 sowie 29.1) lässt sich ohne Weiteres entnehmen, dass die Stimmbürger seinerzeit über den genannten Umstand in Kenntnis gesetzt waren. Indessen erweist sich dies als unerheblich: Soweit sich der Gestaltungsplan, wie vorstehend in E. 4.3 dargelegt, aufgrund der materiellen Prüfung als unzulässig und nicht genehmigungsfähig erweist, vermag der blosse Umstand, dass die Stimmberechtigten eine entsprechende Festsetzung bewusst vorgenommen haben, an diesem Ergebnis nichts zu ändern und keine Zulässigkeit des Gestaltungsplans trotz dessen materieller Unzulänglichkeit zu begründen.

Bleibt es damit bei der Aufhebung der angefochtenen Entscheide, so erübrigt sich grundsätzlich die Prüfung der weiteren Rügen der Rekurrierenden. Der Vollständigkeit halber und im Hinblick auf die zukünftig erforderlich werdende Neuprojektierung wird im Folgenden dennoch kurz auf die entsprechenden Vorbringen eingegangen.

#### **5.1.**

Die Rekurrierenden monieren, gemäss dem erläuternden Bericht (act. 22.4) sowie gemäss Art. 8.2 GPV gelangten bezüglich des Lärms aufgrund der stark befahrenen D.-Strasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung, da das vom Gestaltungsplan erfasste Grundstück bereits hinreichend

erschlossen sei. Eine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) setze jedoch die vollständige Erschliessung im Sinne von Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG) voraus. Eine solche bestehe nicht. Die Zufahrt zum bestehenden Gebäude D.-Strasse 100 reiche für die Erschliessung einer Fläche von rund 11'000 m<sup>2</sup> nicht aus. Es sei denn auch die Schaffung einer neuen und separaten Zufahrt geplant. Entsprechend sei das Gestaltungsplanareal noch nicht erschlossen, so dass nicht bloss die IGW, sondern die Planungswerte einzuhalten seien.

## 5.2.

Die Argumentation der Rekurrierenden verfängt nicht: Zwar sieht Art. 30 LSV (gestützt auf Art. 24 Abs. 2 USG) vor, dass Bauzonen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes (mithin am 1. Januar 1985) noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind. Dass insoweit bezüglich des heutigen Zustands und desjenigen am 1. Januar 1985 massgebliche Unterschiede bestehen würden, behaupten die Rekurrierenden nicht. Vielmehr gehen sie davon aus, auch im heutigen Zustand habe das Grundstück in verkehrsmässiger Hinsicht als nicht erschlossen zu gelten. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG, der den auch im Rahmen von USG und LSV einheitlich zu verstehenden Erschliessungsbegriff umschreibt, ist Land erschlossen, wenn unter anderem die für die Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Darunter ist die Feinerschliessung zu verstehen, bei der im Wesentlichen nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind (BGE 123 II 337, E. 8.c bezüglich Art. 24 Abs. 2 USG). Nicht zur Feinerschliessung gehören Strassen und Wege, welche ab den Feinerschliessungsanlagen in die einzelnen Grundstücke hineinführen, sogenannte Hauszufahrten (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 208). Vorliegend ist offenkundig, dass das unmittelbar an der D.-Strasse gelegene Gestaltungsplanareal feinerschlossen ist. Die von den Rekurrierenden geltend gemachte Neukonzipierung betrifft lediglich die Hauszufahrt und steht daher mit der Frage der Erschliessung in keinem Zusammenhang. Entsprechend erweist sich die Einschätzung, wonach das Gestaltungsplanareal erschlossen ist, als zutreffend, so dass bezüglich einer allfälligen Lärmvorbelastung gestützt auf Art. 31 LSV lediglich die IGW und nicht die Planungswerte zur Anwendung gelangen.

## 6.1.

Weiter machen die Rekurrierenden geltend, die geplante Rampe zur Tiefgarage solle in der Freifläche gemäss Kernzonenplan „Kernzone Obere D.-Strasse“ erstellt werden. Zwar seien gemäss Art. 3.1.5 BZO Zufahrten und Erschliessungsflächen in der Freifläche erlaubt, doch gelte dies nicht für Rampen, da es sich bei diesen um eigentliche Bauten handle. Bei der genannten Bestimmung handle es sich um eine typische Einordnungs- und Gestaltungsvorschrift. Von deren Einhaltung könne auch der Gestaltungsplan nicht dispensieren.

## 6.2.

Gemäss dem Kernzonenplan „Obere D.-Strasse“ (act. 22.8) befinden sich im südlichen Bereich des Gestaltungsplanareals östlich und westlich des kommunalen Schutzobjekts Freiflächen, wobei sich diese bis zur jeweiligen (östlichen bzw. westlichen) Grundstücksgrenze erstrecken, jedoch zum Schutzobjekt einen gewissen Abstand aufweisen. Gemäss Situationsplan (act. 22.1) ist im Gestaltungsplan für die Einfahrt zur Tiefgarage ein Anordnungsspielraum vorgesehen, der von der östlichen Grundstücksgrenze bis zur östlichen Fassade des kommunalen Schutzobjekts reicht. Entsprechend ist zunächst festzuhalten, dass eine Anordnung der Tiefgarageneinfahrt nicht zwingend in der Freifläche, die sich wie erwähnt nicht bis zur Fassade des Schutzobjekts erstreckt, zu liegen kommt. Allerdings erscheint eine entsprechende Positionierung dennoch wahrscheinlich, da sich die Einfahrt ansonsten sehr nahe beim Schutzobjekt befinden würde. Durch den Gestaltungsplan nicht ausgeschlossen ist immerhin, dass in der Freifläche lediglich eine oberirdische Zufahrt verlaufen würde, während die Rampe erst nach Durchquerung der Freifläche, gegebenenfalls unter in Anspruchnahme eines Teils des Erdgeschosses im Baubereich E, zu liegen käme. Gemäss Art. 3.1.5 BZO sind in den im Kernzonenplan „Obere D.-Strasse“ bezeichneten Freiflächen unter anderem Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet. Unzulässig sind das Erstellen von Gebäuden und das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen. Die Auslegung dieser Bestimmung führt zum Ergebnis, dass die Anordnung einer Tiefgarageneinfahrt in der Freifläche jedenfalls nicht als unzulässig bezeichnet wird, da es sich bei dieser (auch unter Berücksichtigung der seitlichen Wände) nicht um ein Gebäude handelt. Vielmehr erscheint es naheliegend, die Tiefgarageneinfahrt unter den Begriff der Zufahrten und Erschliessungsflächen zu subsumieren, womit ihre Erstellung in der Freifläche gemäss der Grundordnung

sogar ausdrücklich erlaubt wäre. Dies erscheint denn auch sinnvoll, könnte doch andernfalls in der vorliegenden Konstellation auf dem Gestaltungsplanareal einzig eine klarerweise zulässige oberirdische Hauszufahrt realisiert werden, was aber (soweit nicht die vorstehend skizzierte Variante einer erst hinter der Freifläche positionierten Rampe gewählt würde) zur Folge hätte, dass die Fahrzeugabstellplätze oberirdisch angeordnet oder eine Tiefgarageneinfahrt in einem zentraleren Bereich des Grundstücks realisiert werden müsste, was beides den wichtigen zentralen Freiraum beeinträchtigen würde. Selbst wenn aber von einer gegenteiligen Auslegung von Art. 3.1.5 BZO ausgegangen würde, wäre es jedenfalls im Rahmen des Gestaltungsplans zulässig, von einer entsprechenden Einschränkung in der Grundordnung abzuweichen. Zwar könnte im Lichte von VB.2010.00350 vom 25. August 2011, E. 5.5.1, bezüglich der primären Einordnungsbestimmung von § 238 Abs. 1 PBG fraglich erscheinen, ob von den entsprechenden Minimalanforderungen mittels Gestaltungsplan dispensiert werden kann. Bei der Regelung der in Freiflächen zulässigen Nutzungen und Bauten im Sinne von Art. 3.1.5 BZO handelt es sich aber entgegen den Rekurrierenden jedenfalls nicht um eine klassische Einordnungsbestimmung, so dass einer allfälligen Dispensation von den entsprechenden Vorgaben nichts im Wege stünde. Entsprechend erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

#### **7.1.**

Bemerkungsweise bringen die Rekurrierenden sodann vor, im Genehmigungsentscheid werde festgestellt, dass die erlaubte Nutzungsdichte von 50 bis 100 Personen pro ha massiv überschritten sei. Der Gestaltungsplan sei daher richtplanwidrig.

#### **7.2.**

Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Gemäss dem regionalen Richtplan X befindet sich das Gestaltungsplangebiet hinsichtlich der baulichen Dichte nicht in einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (vgl. die Karte „Siedlung und Landschaft“ [act. 22.11]; vgl. übereinstimmend auch die Karte auf S. 37 des Richtplantextes). Damit gehört das Grundstück gemäss Ziff. 2.6.2 des Richtplantextes zum Gebiet, das in der Regel eine mittlere ortsbauliche

Körnung aufweisen soll. Indessen wird gemäss Ziff. 2.6.1 des Richtplantextes das Kriterium der baulichen Dichte durch dasjenige der Nutzungsdichte ergänzt. Diesbezüglich liegt das Gestaltungsplangebiet im Bereich geringer Nutzungsdichte, was einem Mass von 50-100 Köpfen pro ha Bauzone entspricht (vgl. S. 38 f. des Richtplantextes). Dieses Mass wird mit einer vorgesehenen Nutzungsdichte von ca. 115 Personen pro ha überschritten. Allerdings wird bereits im Richtplantext selbst festgehalten, für die einzelnen Dichteziffern bestehe ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliege (S. 43 des Richtplantextes). Sodann wird im angefochtenen Genehmigungsentscheid zutreffend darauf hingewiesen, dass es sich bei der auf einem Gebiet festgelegten Nutzungsdichte um einen Durchschnittswert handelt, der im ganzen Gebiet anzustreben ist und nicht auf einzelne Parzellen heruntergebrochen werden kann (vgl. in diesem Sinn auch BRGE II Nr. 0029/2017 und 0030/2017, E. 5.2, in BEZ 2017 Nr. 14; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Die auf dem Gestaltungsplanareal vorgesehene Nutzungsdichte verstösst somit nicht gegen die übergeordnete Planung, so dass die entsprechende Rüge un begründet ist.

#### **8.1.**

Die Rekurrierenden erwähnen weiter, gegen den Erlass des Gestaltungsplans spreche auch, dass der schöne und alte Baumbestand auf dem Gestaltungsplanareal nicht erhalten bleibe.

#### **8.2.**

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass ein Anspruch der Nachbarrekurrenten auf Erhalt des Baumbestandes nicht besteht, zumal die derzeit auf dem Gestaltungsplanareal befindlichen Bäume unstrittig weder inventarisiert noch geschützt sind. Die Rüge erweist sich damit von vornherein als un begründet.

#### **9.1.**

Schliesslich bemängeln die Rekurrierenden, gemäss Art. 7.1 GPV sei bei Planung und Erstellung der Tiefgarage und deren Zufahrtsrampe sicherzustellen, dass ein Anschluss des im Eigentum der Gemeinde X stehenden Grundstücks Kat.-Nr. 3 zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Dieser

Anschlusspunkt müsse bereits im Gestaltungsplan festgelegt werden, da er Teil der Erschliessung sei, die gemäss § 83 Abs. 3 PBG zum notwendigen Inhalt eines Gestaltungsplans zähle.

## **9.2.**

Auch diese Rüge geht fehl: Der fragliche Anschlusspunkt bezieht sich auf das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3, das sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, so dass es sich von vornherein nicht um eine Frage der Erschliessung des Gestaltungsplanareals handeln kann. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen eine Festlegung des konkreten Anschlusspunktes nicht dem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren vorbehalten werden könnte, zumal insoweit nicht von der Grundordnung abgewichen wird.

## **10.**

Damit ergibt sich zusammenfassend, dass zwar mit Ausnahme der in E. 4.3 behandelten Rüge sämtliche Vorbringen der Rekurrierenden unbegründet sind. Da aber, wie in E. 4.3 dargelegt, die Vorgaben des Gestaltungsplans betreffend Dachform in Verbindung mit dem als richtungsweisend erklärten Richtprojekt dazu führen, dass der Gestaltungsplan offensichtlich unangemessen und weder rechtmässig noch zweckmässig ist, ist der Rekurs gutzuheissen. Demgemäss sind der Beschluss der Gemeindeversammlung X vom 25. Juni 2019 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 21. Februar 2020 aufzuheben.

## **11.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je einem Drittel der Politischen Gemeinde X, der Baudirektion Kanton Zürich und der privaten Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3

Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Vorhabens im streitgegenständlichen Umfang, Gestaltungsplan für grösseres Bauvorhaben mit fünf Mehrfamilienhäusern) sowie des getätigten Verfahrensaufwandes (Durchführung eines Abteilungsaugenscheins) ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 8'000.-- festzusetzen.

#### **11.2.**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, wird die Entschädigung in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 17 Abs. 3 VRG). Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden zu lasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 2'500.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

[...]