



G.-Nr. R3.2017.00133
BRGE III Nr. 0117/2018

Entscheid vom 19. September 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Martin Farner, Ersatzrichterin
Gabriele Kisker, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen **Rekurrentin**
R. N., [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Bauausschuss Gossau, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau
2. X AG, [...]

betreffend Bauausschussbeschluss vom 9. August 2017 und Verfügung der Baudirek-
tion Kanton Zürich BVV-Nr. 17-1151 vom 10. Juli 2017; Baubewilligung und
strassenrechtliche Bewilligung für Laden- und Wohngebäude

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 9. August 2017 bewilligte der Bauausschuss Gossau der X AG die Erstellung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf den Parzellen Kat.-Nrn. 5234 und 5235 am Lindenweg 2 bzw. an der Grüningerstrasse 14 in Grüt - Gossau. Mit der kommunalen Baubewilligung wurde die Gesamtverfügung Nr. BVV 17-1151 der Baudirektion Kanton Zürich vom 10. Juli 2017 betreffend Lage des Projekts an einer Staatsstrasse und Einhaltung der Lärm-Belastungsgrenzwerte eröffnet.

B.

Dagegen rekurrierte R. N. mit Eingabe vom 29. August 2017 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

C.

Mit Verfügung vom 31. August 2017 wurde der Eingang des Rekurses vor-gemerkt, diesem die aufschiebende Wirkung zuerkannt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

In ihren Rekursantworten vom 3. bzw. 4. Oktober 2017 beantragten sowohl die Vorinstanz als auch die private Rekursgegnerin die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

E.

Am 13. März 2018 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Im Anschluss daran wurde das Verfahren zwecks Einreichung von zusätzlichen Baugesuchsplänen betreffend die Platz- und Umgebungsgestaltung informell sistiert. Die entsprechenden Pläne und Informationen liess die Vorinstanz dem Baurekursgericht in der Folge zukommen. Eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien kam nicht zustande.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Wohnliegenschaft der Rekurrentin befindet sich in der Nähe der Baugrundstücke [...]. Die Rekurrentin ist damit mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen betroffen sowie aufgrund ihrer Rügen im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unbestrittenermassen rechtsmittellegitimiert. Weil die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

2.

Die private Rekursgegnerin will den bestehenden Gebäudekomplex Lindenweg 2 / Grüningerstrasse 14 und 16 (Gasthaus Linde und Bäckereiladen/Wohnungen) abbrechen und die entsprechenden Grundstücke neu überbauen.

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2014 hatte der Gemeinderat Gossau die genannten Gebäude aus dem kommunalen Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen und auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Dieser Beschluss blieb unangefochten.

Mit der geplanten strittigen Neuüberbauung will die private Rekursgegnerin ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude realisieren (vgl. die nachfolgenden Fassadenpläne 1:100; act. 17.1.7). Geplant ist die Erstellung eines Bäckereiladens mit Restaurant/Café im Erdgeschoss und insgesamt



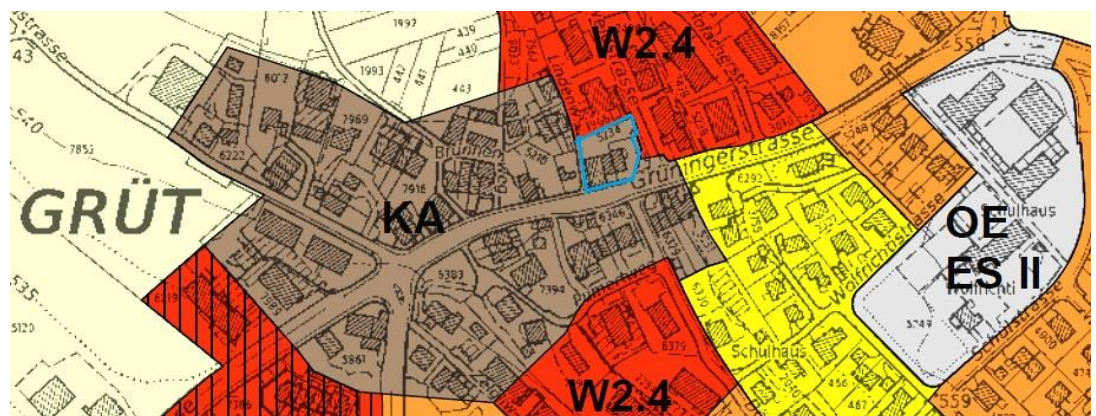
Ansicht Südfassade



Ansicht Nordfassade

sechs Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Zudem ist eine Unterniveaugarage mit 10 Autoabstellplätzen vorgesehen.

Die beiden Baugrundstücke Kat.-Nrn. 5234 und 5235 (blaue Umrandung) liegen, wie der nachfolgende Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan



zeigt, am Rande einer grösseren Kernzone (KA) im historischen Zentrum des Ortsteils Grüt und grenzen nördlich und östlich an die Wohnzone W2.4.

3.1.

Die Rekurrentin rügt neben zahlreichen anderen Einwänden die mangelhafte Einordnung der geplanten Überbauung in die von einer Kernzone mit zweigeschossigen Flarzbauten geprägte bauliche Umgebung. Gerade die geschützten Flarzhäuser Lindenweg 5 und 7 mit Baujahr 1780 würden vom Neubauvorhaben förmlich erdrückt. Die Kernzonenvorschriften, insbesondere die Vorschrift über die zulässige Dachform in Art. 6 der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO), würden nicht eingehalten. Es fehle jeglicher gestalterische Bezug zum empfindlichen baulichen Umfeld. Die positive Beurteilung der Ortsbildkommission sei nicht nachvollziehbar.

3.2.

Die Vorinstanz hält zur Thematik der Gestaltung und Einordnung demgegenüber zur Hauptsache fest, die gemäss Art. 7 Abs. 3 BZO im vorliegenden Fall beigezogene Ortsbildkommission, eine unabhängige Fachkommission, habe das strittige Bauvorhaben als gut ins Ortsbild passend beurteilt. Dieser Ansicht schliesse sich die Baukommission voll und ganz an. Die gewählte Dachform sei auf das abwechslungsreich gestaltete Gebäude mit seinen leicht unterschiedlichen Fassaden und verschiedenen Fenstertiefen abgestimmt. Ein Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung würde bei der gewählten Architektur hingegen wie die berühmte Faust aufs Auge wirken. Insgesamt ergebe sich trotz des etwas massig wirkenden Volumens und des architektonischen Kontrastes zur ortsbaulichen Umgebung ein vorteilhafter ortsbildprägender Eckpunkt bei der Einmündung der Langweidstrasse in die Grüningerstrasse. Trotzdem bestehe vor allem bezüglich der Materialisierung sowie der Fassaden, der Fenstergestaltung, der Dachabschlüsse und des Daches selbst Handlungsbedarf. Die Bauherrschaft habe diesbezüglich vor Baubeginn entsprechende Vorschläge auszuarbeiten und bewilligen zu lassen. Die Kernzonenvorschriften würden keineswegs verletzt. Die Bezugnahme auf die ortsbauliche Umgebung sei trotz der modernen Architektursprache ausgezeichnet und rechtsgenügend. Das gelte insbesondere für die architektonische Adaption der Dächer der Nachbargebäude. Die Geschossvorschriften sowie die anderen Baubegrenzungsnormen würden hier unbestrittenermassen eingehalten, weshalb die

private Rekursgegnerin einen gesetzlichen Anspruch habe, das vorgesehene Gebäudevolumen realisieren zu können. Die umliegenden Flarzhäuser, die im Übrigen keineswegs alleine das Zentrum von Grüt prägten, würden in ihrem Erscheinungsbild nicht relevant tangiert. Bauliche Veränderungen müssten im Laufe der Zeit selbst in einer Kernzone hingenommen werden. Der Umstand, dass sich die Flarzreihen Häuser am Lindenweg sowie andere Bauten im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte befänden, sei bei der pflichtgemässen Würdigung des strittigen Baugesuchs durch die Baukommission im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hinreichend berücksichtigt worden.

3.3.

Die private Rekursgegnerin führt zu den Aspekten der Gestaltung und Einordnung im Wesentlichen an, das heutige Restaurant Linde sei von einer heterogenen Bebauungsstruktur umgeben und trete bereits jetzt als markanter Solitärbau in Erscheinung. Gleiches gelte für den geplanten Neubau, welcher zwar die Ausrichtung der benachbarten Gebäude an der Grüninger- und Langweidstrasse aufnehme, sich im Übrigen aber als Solitärbau bewusst vom baulichen Umfeld absetze. Ihr Projekt sei in enger Zusammenarbeit mit der Ortsbildkommission entwickelt worden. Entgegen rekurrentischer Auffassung werde die Kernzone von Grüt nicht nur durch zweigeschossige Flarzbauten mit Satteldächern, sondern von einer Vielzahl von Gebäudetypen mit unterschiedlichen Volumina geprägt. Die benachbarten Flarzbauten am Lindenweg würden keineswegs beeinträchtigt, sondern durch den vorgesehenen grösseren Abstand zum Lindenweg freigespielt und erhielten durch den Abbruch eines bisherigen Pavillons auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 5219 sogar eine höhere Präsenz.

4.1.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, welche Anforderung auch für Materialien und Farben gilt. Die genannte Bestimmung enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Frage, ob eine befriedigende

Gesamtwirkung erreicht wird, ist aufgrund objektiver, nachvollziehbarer Kriterien zu beantworten.

4.2.

Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, sofern diese aufgrund ihrer Lage und Distanz vom Neubauvorhaben beeinträchtigt werden können. In der Rechtspraxis wird in solchen Fällen nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Einordnung verlangt. Das betrifft im vorliegenden Fall das kommunale Schutzobjekt Flarzreihenhaus Lindenweg 5 und 7 sowie Brunnenweg 23 (Inventarnummer F069; Foto Prot. S. 5), das Kleingebäude Grüningerstrasse 31 (Inventarnummer D001; Foto Prot. S. 6), die zusammenhängenden Wohngebäude Grüningerstrasse 13, 15a und 15b (Inventarnummer F068; Foto Prot. S. 5) sowie schliesslich die ebenfalls zusammengebauten Wohnhäuser Böschacherstrasse 1 und Grüningerstrasse 3/5/7 (Inventarnummer F067; Fotos Prot. S. 8 und 13). Diese Schutzobjekte sind im Minimum lediglich zwischen rund 15 m-30 m vom strittigen Bauvorhaben entfernt, wobei jeweils unmittelbarer Sichtkontakt besteht.

Die Baugrundstücke liegen bekanntlich in der Kernzone KA, weshalb hier zudem die spezifischen Gestaltungsvorschriften dieser Zone massgebend sind, nämlich Art. 3 BZO (Ersatzbauten), Art. 6 BZO (Dachgestaltung) und Art. 7 BZO (Gestaltung der Bauten und der Umgebung).

Im Kontext mit der angrenzenden Wohnzone W2.4 gilt hingegen der bereits genannte § 238 Abs. 1 PBG.

4.3.

Das Baurekursgericht ist bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts grundsätzlich nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). In erster Linie ist die kommunale Baubewilligungsbehörde verpflichtet, die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen anzuwenden. Die Rekursinstanz hat die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Vorschrift entwickelt worden sind. Darüber hinaus rechtfertigt sich jedoch keine wei-

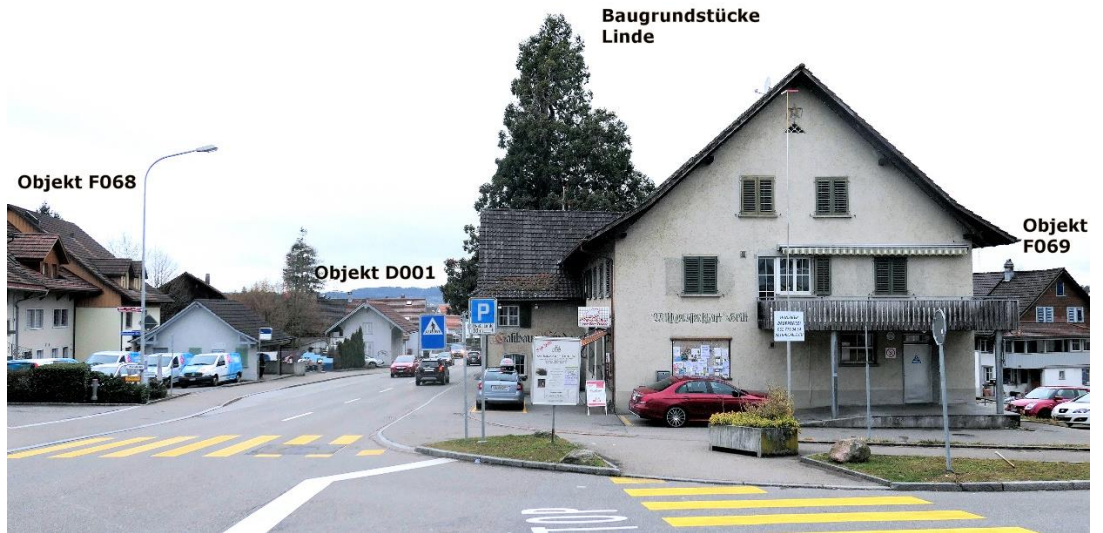
tergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts (VB.2013.00468 in BEZ 2014 Nr. 3; VB.2014.00232 und VB.2014.00248 vom 27. März 2015, E. 4.3.1 und dort zitierte Entscheide). Immer vorauszusetzen ist, dass die kommunale Behörde die genannte Konkretisierung rechtzeitig, d.h. spätestens mit der Rekursantwort, vorgenommen hat (VB.2012.00365 vom 21. November 2012). Dies trifft hier ohne weiteres zu.

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen gilt solches u.a. für die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG.

Sofern es hingegen um die Auslegung und Anwendung von kommunalen Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften geht, wie vorliegend im Zusammenhang mit den bereits genannten Kernzonenvorschriften, ist der Ermessensspielraum der Gemeinden grösser (BRGE IV Nr. 0106/2017 vom 31. August 2017, E. 4.4; www.baurekursgericht-zh.ch). Bei dieser Konstellation weicht das Baurekursgericht nicht ohne weiteres vom kommunalen Entscheid ab, falls dieser plausibel und stichhaltig begründet ist. Ist dieser jedoch objektiv nicht nachvollziehbar oder gar offensichtlich rechtswidrig, endet auch hier der Ermessensspielraum der kommunalen Behörde (dazu u.a.: VB.2014.00232 und VB.2014.00248 in BEZ 2015 Nr. 29).

4.4.

Die nähere ortsbauliche Umgebung der streitbetroffenen Baugrundstücke weist bezüglich Volumetrie, Gestaltung und Situierung eine teilweise heterogene Überbauungsstruktur auf, vor allem in der östlich und nördlich angrenzenden Wohnzone W2.4. Im umliegenden Kernzonengebiet ist das Ortsbild deutlich homogener. Weit einheitlicher ist hingegen im gesamten baulichen Umfeld die Dachform. Mit ganz wenigen Ausnahmen (so etwa beim bereits über 30 m entfernten Flachdach-Mehrfamilienhaus Langweidstrasse 4 in der Wohnzone W2.4) weisen alle Gebäude Satteldächer oder Varianten davon auf. Dies zeigen u.a. die folgenden, anlässlich des Augenscheins vom 13. März 2018 erstellten Aufnahmen exemplarisch. Aus diesen ist zudem die Lage der vier bereits erwähnten kommunalen Denkmalschutzobjekte (Inventarnummern D001, F067, F068 und F069) ersichtlich.





4.5.

Die Baugesuchspläne zeigen das Streitobjekt als modern gestaltetes und architektonisch eigenwilliges Wohn- und Geschäftshaus (act. 17.1.7; vgl. auch die Planausschnitte voranstehend unter Ziffer 2 der Erwägungen), welches sich in seiner Architektursprache und Volumetrie markant von den benachbarten Kernzonenbauten abgrenzt. Auffallend sind u.a. das fassadenbündige Schrägdach sowie die unterschiedlichen Fenstertiefen. Auch bezüglich der Materialisierung und der Farbgebung der Gebäudehülle, was aber alles im Nachhinein noch festgelegt und bewilligt werden muss (darauf wird nachfolgend noch eingegangen), wird sich das Streitobjekt auffällig vom bestehenden Ortsbild unterscheiden.

In ihrem Bericht vom 25. Juni 2017 an die kommunale Baubehörde charakterisiert die im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BZO beigezogene Ortsbildkommission das Bauvorhaben folgendermassen:

"Die Ortsbildkommission (OBK) nimmt die Weiterentwicklung des Projekts wohlgesonnen zur Kenntnis. Die städtebauliche Setzung und volumetrische Ausformulierung des Gebäudes werden begrüsst. Die vorgeschlagenen Fassaden unterscheiden sich jeweils leicht und es wird mit verschiedenen Fenstertiefen, -grössen und den Loggien gespielt. Dies ergibt eine feine, abwechslungsreiche Fassadenwirkung. Ebenfalls begrüsst wird die Unterscheidung des Sockels mit der Betonung des Ladenlokals mithilfe des Vordaches. Das Fassadenspiel charakterisiert den Gebäudeausdruck und hilft dem eher massig wirkenden Volumen mit seiner Verspieltheit. Besonderes Augenmerk ist deshalb auch in der Materialwahl der Fassadenelemente erwünscht. Die Materialisierung der Leibungen wird wichtiger Bestandteil genauso wie die Wahl des Materials der Gebäudehülle, des Dachabschlusses und des Dachmaterials. Hier wünscht die die OBK einen sensibleren Kontrast. Die vorgeschlagenen

Naturschieferplatten wirken zu massig und ungeeignet an diesem zentralen Standort. Der Verputz wiederum kommt der Bedeutung des Gebäudes nicht genügend entgegen. Vorschläge sind aufzuzeigen wie die Form, die Bedeutung an diesem Ort und die Materialisierung in Übereinstimmung gebracht werden können, wobei die OBK auch für Sichtbeton offen wäre" (act. 13.1).

Mit diesen nichtssagenden beliebigen Formulierungen, welche im Wesentlichen auch Bestandteil der Erwägungen in der angefochtenen Baubewilligung sind (act. 3, S. 2 f.), wird keinerlei Bezug auf die konkrete ortsbauliche Umgebungssituation in der Kernzone Grüt genommen.

Ein gestalterischer Konnex zum bestehenden Ortsbild ist denn auch nicht zu erkennen. Das strittige Bauvorhaben setzt ausschliesslich auf Kontraste, ohne die bauliche Umgebung im Sinne der massgebenden Kernzonenvorschriften einzubeziehen. Danach dürfen die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern sie keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken (Art. 3 Abs. 1 BZO). Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten gut einordnen (Art. 6 Abs. 1 BZO). Bauten sind bezüglich Grösse, Gestaltung, Gliederung der Fassade sowie Materialwahl so zu gestalten, dass sie im Rahmen ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreichen (Art 7 Abs. 1 BZO).

Diesen Kernzonenvorschriften wird die am vorgesehenen exponierten Standort ausgesprochen klotzig wirkende, von der herkömmlichen Kernzonenvorbauweise völlig losgelöste Solitärbaute nicht gerecht. Im Übrigen bezeichnet sogar die Vorinstanz die Baute als "eher massig wirkend". Die vorschriftswidrige Dachform wird keinesfalls, wie von Art. 6 Satz 2 BZO gefordert, durch eine gute Einordnung in die bestehenden benachbarten Bauten kompensiert. Es fehlt im Gegenteil jeglicher Bezug zur herkömmlichen Dachlandschaft.

Von der vorgeschriebenen guten Einordnung ins ortsbauliche Umfeld bzw. guten Gesamtwirkung ist das Bauvorhaben der privaten Rekursgegnerin weit entfernt. Die gegenteiligen ausführlichen Darlegungen der Rekursgegnerschaft vermögen hingegen nicht zu überzeugen und gehen zudem teilweise an der bereits geschilderten Realität vorbei. Mit der Befürwortung des strittigen Baugesuchs hat die Vorinstanz ihren Ermessensspielraum

deutlich überschritten. Bereits deshalb ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

4.6.

Die Realisierung des überaus dominierenden Streitobjekts würde, was u.a. der Augenschein ohne weiteres gezeigt hat, auch zu einer starken und nicht akzeptablen Beeinträchtigung der bereits beschriebenen vier kommunalen Denkmalschutzobjekte führen. Von einer besonderen Rücksichtnahme im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann unter diesen Umständen jedenfalls keine Rede sein.

5.1.

Äusserst problematisch ist schliesslich, die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer im Rahmen der angefochtenen Baubewilligung offenzulassen und die Bauherrschaft stattdessen nebenbestimmungsweise zu verpflichten, im Nachhinein entsprechende Vorschläge zu machen und bewilligen zu lassen (act. 3, S. 2). Die entsprechende Nebenbestimmung in Dispositiv-Ziffer 3.5 lautet wie folgt: "Die in Aussicht genommene Material- und Farbwahl ist zu bemustern und durch den Bauausschuss genehmigen zu lassen."

5.2.

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung allerdings nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind. Führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung oder ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie sie zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen, gestalterischen und allenfalls immissionsrechtlichen Auswirkungen die Behebung der Mängel nach sich zieht, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Es ist in solchen Fällen folglich nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren. Bei dieser

Konstellation ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und die Bauherrschaft hat ein entsprechend überarbeitetes Baugesuch einzureichen. Nur auf diesem Wege ist die Einhaltung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung bzw. die notwendige Transparenz im baurechtlichen Verfahren gewährleistet, was nicht zuletzt auch im nachbarlichen Interesse zu verlangen ist.

In diesem Zusammenhang spielt es keine Rolle, ob der zur Diskussion stehende Mangel grundsätzlich behoben werden kann. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (VB.2015.00120 in BEZ 2015 Nr. 46; in Bestätigung von BRGE IV Nr. 0010/2015 vom 22. Januar 2015).

Die bereits zitierte Nebenbestimmung, welche schlussendlich zu einer gesetzeskonformen Einordnung des Streitobjekts führen soll, hat die Vorinstanz sehr unverbindlich und undifferenziert formuliert. Zudem lässt sich den Verfahrensakten etwa bezüglich der Materialisierung lediglich entnehmen, dass der Vorinstanz bzw. der Ortsbildkommission die zuerst von der Bauherrschaft vorgesehenen Naturschieferplatten zu massig und verputzte Fassaden zu banal sind. Hingegen wäre Sichtbeton offenbar eine mögliche Lösung. Das definitive Erscheinungsbild des strittigen Bauvorhabens ist jedenfalls im jetzigen Zeitpunkt gar nicht abschätzbar, und dies in einer Kernzone sowie in der Umgebung mehrerer Schutzobjekte. Damit genügt Dispositiv-Ziffer 3.5 dem notwendigen Konkretisierungsgehalt einer Nebenbestimmung bei weitem nicht. Die angefochtene Baubewilligung ist auch deshalb als rechtswidrig aufzuheben.

6.

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt sich die Prüfung der weiteren rekurrentischen Rügen.

7.

Der Rekurs ist gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung ist antragsgemäss aufzuheben. [...]