



G.-Nr. R4.2022.00148
BRGE IV Nr. 0016/2023

Entscheid vom 2. Februar 2023

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Baurichterin Petra Röthlisberger, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen **Rekurrent**
OM, [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerin**
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

- Mitbeteiligte**
2. Politische Gemeinde X, [...]
Nr. 2 vertreten durch Stadtrat X [...]
 3. Politische Gemeinde Y, [...]
Nr. 3 vertreten durch Gemeinderat Y [...]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BD00910156 vom 27. Juli 2022; Festlegung des Gewässerraums am kantonalen Gewässer Glatt im Siedlungsgebiet, Glattfelden, Bülach, Hochfelden, Höri, Niederglatt und Oberglatt

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 27. Juli 2022 (publiziert am 25. August 2022) legte die Baudirektion im Rahmen des Gewässerraumprojekts Kanton Zürich (Los 3) an der Glatt, öffentliches Gewässer Nr. 6000, im Siedlungsgebiet der Gemeinden Glattfelden, Bülach, Hochfelden, Höri, Niederglatt und Oberglatt den Gewässerraum fest und entschied zugleich über die erhobenen Einwendungen.

B.

Mit Eingabe vom 23. September 2022 erhob OM fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Baudirektion – "es sei der Gewässerraum im Abschnitt Z und soweit erforderlich darüber hinaus gemäss Festlegung der angefochtenen Verfügung aufzuheben und die Baudirektion einzuladen, den Gewässerraum im Abschnitt Z mit einer Gesamtbreite von 34,6 m, gemessen ab der Ufermauer Seite Y in Richtung Z, festzulegen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 27. September 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die Politischen Gemeinden X und Y wurden als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren einbezogen.

D.

Mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2022 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 20. Oktober 2022 – die Abweisung des Rekurses. Die Stadt X beantragte mit Eingabe vom 5. Oktober 2022, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde Y verzichtete stillschweigend auf Einreichung einer Vernehmlassung.

E.

Mit Replik vom 6. Dezember 2022 und Duplik vom 22. Dezember 2022 (unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 21. Dezember 2022) hielten der Rekurrent und die Baudirektion an ihren Anträgen fest. Die Mitbeteiligten liessen sich innert Frist nicht vernehmen.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist Eigentümer von Grundstücken in der Gemeinde Y (Kat.-Nr. 1) und der Stadt X (Kat.-Nrn. 2 und 3), auf denen – als Teil des Abschnitts Z – mit der angefochtenen Verfügung der Gewässerraum der Glatt festgelegt wurde. Er ist demnach von der strittigen Gewässerraumfestlegung stärker als beliebige Dritte berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Entsprechend ist der Rekurrent ohne weiteres im Sinne von § 21 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) und § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. Dem steht insbesondere auch nicht der Umstand entgegen, dass seitens des Rekurrenten gegen die – vorliegend im vereinfachten Verfahren gemäss § 15e ff. der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) erfolgte – Festlegung vorgängig keine Einwendung im Sinne von § 15g Abs. 4 HWSchV erhoben wurde, da es sich dabei (im Unterschied zu Konstellationen der fehlenden Teilnahme an einem Einspracheverfahren) nicht um eine Prozessvoraussetzung handelt.

2.

Im streitbetroffenen obersten Abschnitt des im Siedlungsgebiet von Y und X festgelegten Gewässerraums der Glatt (Abschnitt Z) ist ein symmetrisch angeordneter Gewässerraum mit einer Breite von 56 m vorgesehen. Der fragliche Abschnitt betrifft rechtsufrig zur Hauptsache die rekurrentischen Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3. Ersteres ist derzeit fast vollständig der Industriezone I 5.0 gemäss BZO der Stadt X, letzteres der kantonalen Landwirtschaftszone zugeschrieben, wobei Kat.-Nr. 3 derzeit unüberbaut ist, während sich auf Kat.-Nr. 2 weitestgehend (und im strittigen Gewässerraum ausschliesslich) blosse Ruinen befinden (vgl. die im Geografischen Informationssystem des Kantons Zürich [GIS-ZH bzw. GIS-Browser; <https://maps.zh.ch/>] ersichtlichen Orthofotos). Beide Parzellen gehören zusammen mit weiteren Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zum im regionalen Richtplan Unterland bezeichneten regionalen Arbeitsplatzgebiet Z, für das eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird (Regionaler Richtplan Unterland, Richtplankarte Siedlung und Landschaft sowie Richtplantext, S. 17 [Nr. 3], 19 und 21 f.). Auf der linken Seite der Glatt betrifft die Gewässerraumfestlegung im fraglichen Abschnitt primär das Grundstück Kat.-Nr. 1, wobei sich auf einem Teil desselben – unmittelbar an die Glatt grenzend – die Kernzone Z/B gemäss BZO der Gemeinde Y befindet, während die Parzelle im Übrigen zur kantonalen Landwirtschaftszone gehört. Auch bei den in der Kernzone ursprünglich vorhandenen fünf Gebäuden handelt es sich heute um Ruinen. Innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 1 (auf der flussabgewandten Seite der Kernzone) hat die Baudirektion mit Verfügung vom 28. September 2022 statische Waldgrenzen festgesetzt, wobei diese Verfügung vom Rekurrenten ebenfalls angefochten wurde (separates Rekursverfahren G.-Nr. R4.2022.00178; vgl. zum Ganzen die Hinweise im [im GIS-Browser ersichtlichen] ÖREB-Kataster, wo überdies auf ein derzeit sistiertes Verfahren betreffend Festsetzung von Waldabstandslinien verwiesen wird).

3.1

Der Rekurrent macht geltend, die Festlegung des Gewässerraums entbehre einer hinreichenden Koordination mit den relevanten raumplanerischen Rahmenbedingungen. Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Y sei von der Baudirektion mit Verfügung vom 15. Juli 2021 mit Vorbehalt genehmigt worden. Nicht genehmigt worden sei die Kernzone B, wogegen der Re-

kurrent Rekurs erhoben habe. Mit rechtskräftigem Entscheid habe das Baurekursgericht die Nichtgenehmigung insoweit aufgehoben, als damit die Gemeinde Y eingeladen worden sei, die Kernzone B in einer separaten Teilrevision einer Nichtbauzone zuzuweisen (vgl. hierzu den – den Parteien mit Ausnahme der Stadt X bekannten und letzterer zusammen mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellenden – Entscheid BRGE IV Nr. 0022/2022 vom 10. Februar 2022 betreffend [vom Baurekursgericht bestätigte] Nichtgenehmigung der in Art. 3 Abs. 3 BZO statuierten Einordnungsgrundsätze für die Kernzone B sowie betreffend [vom Baurekursgericht aufgehobene] Einladung der Gemeinde, die Kernzone B einer Nichtbauzone zuzuweisen). Das Schicksal der Kernzone B sei derzeit unklar. Weiter sei die im GIS ersichtliche Waldabstandslinie nie rechtskräftig festgelegt worden und habe die Baudirektion als Folge des genannten Entscheids des Baurekursgerichts Wald im Bereich der Kernzone B festgestellt, wogegen der Rekurrent jedoch Einsprache erhoben habe. Schliesslich arbeite die Stadt X seit Längerem an ihrer Revision der Nutzungsplanung, wobei der aktuelle Entwurf für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3 eine Industriezone mit der Baumassenziffer 8.0 vorsehe. Die Nutzungsplanung verzögere sich im Bereich Z insbesondere deshalb, weil der Kanton u.a. den Nachweis des Hochwasserschutzes verlange, wobei der Rekurrent – auf Einladung des Kantons – selbst ein Vorprojekt für den Hochwasserschutz habe ausarbeiten lassen. Bereits die derzeit für das Grundstück Kat.-Nr. 4 [recte: 2] geltende Zonierung mit einer Baumassenziffer von 5.0 weise eine bauliche Dichte nach, die nach den Kriterien des Kantons Zürich bei der Festsetzung des Gewässerraums zu berücksichtigen sei. Gerügt werde eine fehlende Koordination der angefochtenen Gewässerraumfestlegung mit dem Verfahren betreffend Waldfeststellung und Waldabstand im Bereich der Kernzone B (wobei nach den Kriterien des Kantons für die Festlegung des Gewässerraums das Vorliegen von Wald bzw. einer Waldabstandslinie durchaus ein Grund für eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums oder eine Reduktion desselben sein könne), eine fehlende Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt des Rekurrenten sowie eine fehlende Koordination mit den nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren betreffend Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Weiter weist der Rekurrent darauf hin, die beantragte Reduktion des Gewässerraums sei mit den Anliegen des Hochwasserschutzes vereinbar, was mit dem genannten Vorprojekt nachgewiesen werde. Da der Gewässerraum zwischen eine Kernzone und eine Industriezone mit hoher bau-

licher Dichte zu liegen komme, seien die Voraussetzungen für eine Reduktion erfüllt. Weiter zeige das Hochwasserschutzprojekt auf, dass eine Revitalisierung auch mit einer antragsgemässen Ausscheidung des Gewässerraums möglich sei. Mit dem Verzicht auf einen Gewässerabstand auf der Seite der Gemeinde Y könne der Bestand der Kernzone B gesichert werden, was ausdrücklicher Wunsch der Gemeindeversammlung Y sei.

In der Replik wird ergänzend festgehalten, der vorinstanzliche Verweis, wonach es sich um Ruinen handle, berücksichtige nicht, dass gemäss gültigem Kernzonenplan in den festgesetzten Baufeldern Neubauten erstellt werden dürften (vgl. hierzu Art. 5 Abs. 3 BZO Y, wonach in der Kernzone Z/B Gebäude nur – unter Beibehaltung unter anderem der bisherigen Lage – umgebaut oder ersetzt werden dürfen und Neubauten, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten und abstandsfreien Bauten, nicht gestattet sind).

3.2

Die Baudirektion entgegnet vernehmlassungsweise, mit dem vom Regierungsrat eingeführten "vereinfachten Verfahren" (vgl. § 15e ff. HWSchV) sei die Festlegung des Gewässerraums unabhängig von einem nutzungsplanerischen Verfahren oder einem Verfahren zur Festsetzung eines Wasserbauprojekts möglich. Die Gewässerraumfestlegung sei gestützt auf die bekannten und geltenden, im Technischen Bericht, Teil III (betreffend die Gemeinden X und Y; vgl. act. 13.5.2.1) dargelegten raumplanerischen Grundlagen vorgenommen worden. Im Abschnitt Z werde der minimale Gewässerraum symmetrisch angeordnet festgelegt wobei entsprechend der korrekten Darstellung im genannten Technischen Bericht keine ausreichenden Gründe für eine Erhöhung, eine Reduktion oder eine asymmetrische Anordnung vorliegen würden. Insbesondere könnten Ruinen nicht mit bestehenden Bauten im Sinne von § 15k HWSchV gleichgesetzt werden. Im Übrigen wäre selbst das Vorhandensein von dicht überbautem Gebiet keine Grundlage, um die verlangte Reduktion einzufordern; es handle sich lediglich um die Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Reduktion. Auch mit einer Zonenplananpassung im streitigen Gebiet liesse sich das Vorliegen von besonderen Verhältnissen gemäss § 15k HWSchV nicht begründen. Eine Harmonisierung des Gewässerraums mit der "eventuell vorhandenen Waldfeststellung/Waldabstandslinie" werde kaum den bundesrechtlichen Vorgaben entsprechen. Sodann stehe der streitige Gewässerraum mit dem wasserbau-

lichen Vorprojekt offensichtlich nicht in Widerspruch. Weiter hält die Baudirektion unter erneutem Verweis auf den Technischen Bericht, Teil III, fest, entgegen dem Rekurrenten seien die für das Vorliegen von dicht überbautem Gebiet sprechenden Indizien grösstenteils nicht erfüllt; insbesondere liege das streitige Gebiet nicht im Hauptsiedlungsgebiet. Unabhängig davon, ob die Breite zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes geringer als die Breite des minimalen Gewässerraums ausfalle, sei eine Reduktion des minimalen Gewässerraums somit rechtlich nicht zulässig.

Die Stadt X weist in ihrer Vernehmlassung darauf hin, die Festlegung des Gewässerraums im fraglichen Abschnitt sei nicht koordinationspflichtig und präjudiziere die Teilrevision der kommunalen Nutzungsordnung der Stadt X im Gebiet Z nicht, weshalb die rekurrentische Rüge von vornherein unbegründet sei.

4.1

Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung (Abs. 1). Für Fliessgewässer hält Art. 41a Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) – unter Vorbehalt des vorliegend nicht einschlägigen Abs. 1 – fest, dass die Breite des Gewässerraums bei einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite mindestens 11 m, bei einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite die 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m betragen müsse. Die nach den Absätzen 1 und 2 berechnete Breite des Gewässerraums muss unter den in Abs. 3 genannten Voraussetzungen erhöht werden. Gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV kann die Breite des Gewässerraums, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, einerseits den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten (lit. a), andererseits den topografischen Verhältnissen in Gewässerabschnitten, in denen das Gewässer den Talboden weitgehend ausfüllt und die beidseitig von Hängen gesäumt sind, deren Steilheit keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässt (lit. b), angepasst werden. § 15k Abs. 1 HWSchV hält fest, dass die Gewässerräume in der Regel beidseitig gleichmässig zum Gewässer angeordnet werden; bei besonderen Verhältnissen kann davon abgewichen wer-

den, insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, für Revitalisierungen, zur Förderung der Artenvielfalt oder bei bestehenden Bauten und Anlagen in Bauzonen, wobei praxisgemäss der Nachweis erbracht werden muss, dass durch eine asymmetrische Anordnung in der Summe eine bessere Lösung resultiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV), wobei Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Abs. 2, vgl. auch § 15m Abs. 1 HWSchV, wonach rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die im Gewässerraum liegen, nach § 357 PBG geändert werden dürfen).

Der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" wird neben § 41a Abs. 4 lit. a GSchV auch in § 41b Abs. 3 GSchV (betreffend Anpassung des Gewässerraums für stehende Gewässer) und in § 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a GSchV (betreffend Ausnahmegewilligungen für Anlagen im Gewässerraum) verwendet, wobei die Rechtsprechung von einem einheitlichen Begriffsverständnis ausgeht (vgl. BGE 140 II 428, E. 3.1; 143 II 77, E. 2.7). Dabei wird unter Verweis auf den Erläuternden Bericht des Bundesamts für Umwelt (BAFU) vom 20. April 2011 zur Parlamentarischen Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer (07.492) – Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung (im Folgenden: Erläuternder Bericht; vgl. insb. S. 12) dargelegt, der Verordnungsgeber habe eine Anpassung des Gewässerraums bzw. Ausnahmegewilligungen vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren zulassen wollen, die (wie Basel und Zürich) von Flüssen durchquert würden. In solchen Gebieten sollten die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht und Baulücken geschlossen werden können. Dagegen bestehe in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzen, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums, sondern sei der minimale Raumbedarf des Gewässers gemäss Art. 41a Abs. 2 und Art. 41b Abs. 1 GSchV zu respektieren. Mit dem Begriff "dicht überbaut" werde überdies zum Ausdruck gebracht, dass eine "weitgehende" Überbauung nicht genüge. Auch sei der Begriff des "dicht überbauten" Gebiets, der Ausnahmen vom Grundsatz des Schutzes und der extensiven Nutzung des Gewässerraums gemäss Art. 36a

GSchG erlaube, restriktiv auszulegen (zum Ganzen BGE 140 II 428, E. 7; 143 II 77, E. 2.7, mit weiteren Hinweisen). Gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie das (in dieser jeweils erwähnte) Merkblatt des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und des BAFU, Gewässerraum im Siedlungsgebiet, Merkblatt vom 18. Januar 2013 zur Anwendung des Begriffs "dicht überbaute Gebiete" der Gewässerschutzverordnung (im Folgenden: Merkblatt) hat die Verwaltungspraxis Kriterien erarbeitet, anhand derer das Vorliegen eines "dicht überbauten Gebiets" geprüft wird. Dabei spricht für dicht überbautes Gebiet gemäss dem genannten Merkblatt insbesondere der Umstand, dass es sich um eine Zentrums- oder Kernzone oder einen Entwicklungsschwerpunkt handelt, gegen dicht überbautes Gebiet demgegenüber das Vorhandensein bedeutender Grünräume oder von Gewässerabschnitten mit ökologischer oder landschaftlicher Bedeutung; zu berücksichtigen sind auch die Bebaubarkeit der Parzellenfläche, die bauliche Nutzung in der Umgebung und die Nähe zu öffentlichen Anlagen an Gewässern (Merkblatt, S. 4 f.; vgl. auch Christoph Fritzsche, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich 2016, Art. 36a GSchG Rz. 91, wonach im Sinne einer groben Annäherung dicht überbautes Gebiet vorliege, wenn die Grundstücke in der Umgebung baulich weitgehend ausgenützt sind, das zur Bebauung geplante Grundstück in einer Kernzone oder Zentrumszone liegt, in der Umgebung des zur Bebauung geplanten Grundstücks bereits viele Bauten und Anlagen im Uferstreifen bzw. Gewässerraum stehen oder die Bauparzelle eine Baulücke bildet). Der im Kanton Zürich verwendete, auf der vom AWEL erstellten Informationsplattform Gewässerraum (<https://gwaesserraum.ch/>) einsehbare Katalog von Indizien für die Qualifikation als "dicht überbaut" (<https://gwaesserraum.ch/gwaesserraum-festlegen/anpassung-pruefen/4b/>; zuletzt besucht am 13. Januar 2023) stellt namentlich darauf ab, ob sich das Grundstück bzw. Gebiet im Hauptsiedlungsgebiet (z.B. Kern- und Zentrumszonen) der Gemeinde befindet, durch landwirtschaftliche Nutzflächen vom Hauptsiedlungsgebiet abgegrenzt ist, eine Baulücke bildet, für eine bauliche Verdichtung prädestiniert ist oder einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung entspricht, in einer Zone mit hoher Ausnützung liegt und ob es bereits weitgehend mit Bauten und Anlagen überstellt ist, sowie darauf, ob die Grundstücke in der Umgebung baulich weitgehend ausgenützt sind, das Vorhaben keine bedeutenden, siedlungsinternen Grünräume tangiert, grösstenteils naturbelassene Ufervegetation bzw. grosse Grünflächen entlang des Ufers vorzufinden sind und ob Bauten und Anlagen direkt ans Ufer grenzen (vgl. zum Ganzen auch die von der

Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz [BPUK], der Konferenz kantonaler Landwirtschaftsdirektoren [LDK], dem BAFU, dem ARE sowie dem Bundesamt für Landwirtschaft [BLW] im Jahr 2019 herausgegebene Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, Modul 1 S. 11 [im Folgenden Modul 1 etc.]). Die fragliche Indizienliste gelangte auch vorliegend zur Anwendung (vgl. Technischer Bericht, Teil I, Allgemein [act. 13.5.1], S. 23 f.; Technischer Bericht, Teil III [act. 13.5.2.1], Anhang A09).

4.2

Gemäss Art. 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist bei Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage, welche Verfügungen mehrerer Behörden erfordert, eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination (Abs. 1) und dabei insbesondere für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Abs. 2 lit. d) sorgt, wobei die Verfügungen keine Widersprüche enthalten dürfen (Abs. 3). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Abs. 4), wobei insoweit allerdings zu beachten ist, dass Nutzungspläne selber Koordinationsinstrumente bilden, welche mit eigenen Mitteln und Verfahren auf der planerischen Ebene die Anwendung verschiedenartiger Vorschriften sicherstellen und die Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen lösen sollen (vgl. zu letzterem Arnold Marti, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 25a Rz. 55).

Gemäss Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG sorgen die Kantone dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Art. 46 GSchV hält sodann fest, dass die Kantone die Massnahmen nach dieser Verordnung soweit erforderlich aufeinander und mit Massnahmen aus anderen Bereichen abstimmen und ausserdem für eine Koordination der Massnahmen mit den Nachbarkantonen sorgen (Abs. 1). Auch haben sie bei der Erstellung der Richt- und Nutzungsplanung die Planungen nach der GSchV zu berücksichtigen (Abs. 1^{bis}).

5.1.1

Wie erwähnt moniert der Rekurrent in verschiedener Hinsicht eine ungenügende Koordination der Festlegung des Gewässerraums mit anderen raumplanungsrechtlichen Festlegungen, wobei sich die entsprechende Frage entgegen der Vorinstanz unabhängig davon stellt, welches Verfahren (Festlegung im nutzungsplanerischen Verfahren gemäss § 15a ff. HWSchV, Festlegung im vereinfachten Verfahren gemäss § 15e ff. HWSchV oder Festlegung im Projektfestsetzungsverfahren gemäss § 15j HWSchV) hinsichtlich der Gewässerraumfestlegung zur Anwendung gelangt.

Was zunächst die Frage der Koordination mit den laufenden Revisionen der kommunalen Nutzungsplanung der beiden betroffenen Gemeinden anbelangt, so zeigt sich zunächst, dass die Vorgaben gemäss Art. 36 Abs. 3 GSchG und Art. 46 GSchV primär wenn nicht sogar ausschliesslich auf die Berücksichtigung der den Gewässerraum betreffenden Festlegungen im Rahmen der Nutzungsplanung, jedoch nicht zwingend auf eine Koordination in umgekehrter Richtung abzielen (vgl. auch die Thematisierung nur des erstgenannten Aspekts bei Fritzsche, a.a.O., Rz. 106 sowie in Modul 2, S. 21 f., wo überdies auf die Funktion des kantonalen Richtplans als Instrument der Koordination des Gewässerraums mit weiteren raumwirksamen Aufgaben wie der Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung hingewiesen wird). Auch erschiene es mit Blick darauf, dass die Festlegung des Gewässerraums von Bundesrechts wegen bis zum 31. Dezember 2018 hätte erfolgen sollen (vgl. GSchV, Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011, Abs. 1), sowie aus Praktikabilitätsüberlegungen fragwürdig, allein gestützt auf die gemäss Art. 25 Abs. 4 RPG lediglich sinngemäss anwendbaren Koordinationsgrundsätze eine weitere Verzögerung der fraglichen Festlegungen durch ein generelles Koordinationserfordernis der Gewässerraumfestlegungen mit laufenden kommunalen Nutzungsplanungen herbeizuführen, soweit dafür nicht zwingende Gründe ersichtlich sind, was vorliegend nicht der Fall ist. In diesem Sinn wurde bereits im seitens des Rekurrenten angeführten Entscheid des Baurekursgerichts BRGE IV Nr. 0022/2022 (vgl. vorstehend E. 3.1) dargelegt, dass im Verhältnis zu den damals strittigen nutzungsplanerischen Festlegungen die Ausscheidung des Gewässerraums vorgängig oder koordiniert erfolgen müsse (vgl. a.a.O., E. 6.2, S. 32 f.), womit vorliegend die erstgenannte Variante realisiert wurde. Inwiefern aufgrund dieses Vorgehens eine unzureichende Abstimmung mit der kommunalen Nutzungsplanung resultieren sollte, ist nicht zu erkennen: Hinsichtlich der Gemeinde Y und damit

des Grundstücks Kat.-Nr. 1 geht die angefochtene Verfügung (bzw. der dieser zugrundeliegende technische Bericht) von der bestehenden teilweisen Zuweisung zur Kernzone aus (vgl. act. 13.5.2.1 S. 41), so dass sich eine – im mit BRGE IV Nr. 0022/2022 abgeschlossenen Verfahren unter anderem thematisierte – Änderung der Zonierung im Sinne einer vollständigen Zuweisung zu einer Nichtbauzone lediglich zuungunsten des Rekurrenten auswirken könnte. Demgegenüber wäre mit den zur Diskussion stehenden Änderungen der BZO der Stadt X hinsichtlich der Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3 zwar eine Erhöhung der Ausnützung (Kat.-Nr. 2) bzw. die Einzonung (Kat.-Nr. 3) verbunden, doch hat einerseits dieser Aspekt – der im Übrigen mit den bereits geltenden Vorgaben des regionalen Richtplans korrespondiert (vgl. E. 2) – im Technischen Bericht Niederschlag gefunden (vgl. act. 13.5.2.1 S. 42 f.), während er sich zum andern bezüglich der letztlich damit verknüpften Frage, ob es sich um dicht überbautes Gebiet handelt, nicht als ausschlaggebend erweist (vgl. dazu näher E. 5.2). Unter diesen Umständen war die Vorinstanz nicht gehalten, eine weitergehende Koordination der Gewässerraumfestlegung mit den Verfahren betreffend Revision der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen, weshalb die entsprechende Rüge fehlt.

Nichts anderes gilt, soweit eine fehlende Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt des Rekurrenten gerügt wird. Zunächst handelt es sich bei diesem privaten Vorprojekt von vornherein nicht um ein laufendes wasserbaupolizeiliches Verfahren. Vor allem aber steht die strittige Festlegung des Gewässerraums zum fraglichen Hochwasserschutzprojekt von vornherein gar nicht im Widerspruch, nachdem dieses seinerseits von einem symmetrisch angeordneten Gewässerraum mit einer Breite von 56 m ausgeht (vgl. act. 5.3.2 S. 5 f. und act. 5.3.4). Die weiteren auf das Hochwasserschutzprojekt Bezug nehmenden Rügen betreffen die materielle Frage einer Reduktion des Gewässerraums (vgl. dazu E. 5.2), nicht jedoch die gerügte Verletzung des Koordinationsgrundsatzes.

5.1.2

Damit verbleibt das Vorbringen einer unzureichenden Koordination der Gewässerraumfestlegung mit den Verfahren betreffend Waldfeststellung und betreffend Festsetzung von Waldabstandslinien. Hinsichtlich der behaupteten Auswirkungen der walddrechtlichen Festlegungen auf die Ausscheidung des Gewässerraums beschränkt sich der Rekurrent wie erwähnt auf den Hinweis, wonach das Vorliegen von Wald bzw. einer Waldabstandslinie Grund

für eine Reduktion des Gewässerraums oder eine asymmetrische Festlegung sein könnten. Indessen lässt sich solches den einschlägigen rechtlichen Grundlagen (vgl. E. 4.1) in dieser Form nicht entnehmen (vgl. präzisierend sogleich). Vielmehr finden die entsprechenden raumplanerischen Festlegungen primär im Kontext der Harmonisierung des Gewässerraums mit bestehenden Vorgaben Erwähnung, indem im Nahbereich von Waldarealen die Gewässerraumgrenze nach Möglichkeit mit bestehenden Waldparzellengrenzen, Waldabstandslinien, Böschungsoberkanten/Geländekanten und markanten Geländepunkten zusammengelegt wird (vgl. act. 13.5.1 S. 25; im gleichen Sinn <https://gwaesserraum.ch/gwaesserraum-festlegen/anpassung-pruefen/4c/> [zuletzt besucht am 13. Januar 2023]). Eine solche (vom Rekurrenten bezeichnenderweise gar nicht geforderte) Harmonisierung würde sich jedoch – ausgehend von den geplanten, aber wie in E. 2 erwähnt ihrerseits umstrittenen Waldgrenzen (sowie den korrespondierenden Waldabstandslinien) – entweder (bei einer Harmonisierung mit den vorgesehenen Waldgrenzen) für den Rekurrenten weitestgehend als nachteilig erweisen oder aber (bei einer Orientierung an den Waldabstandslinien) aufgrund von deren Lage und Verlauf – teilweise unmittelbar am Flussufer, danach nicht parallel, sondern schräg zu diesem verlaufend – offensichtlich nicht zu einer gewässerschutzrechtlich zulässigen Gewässerraumausscheidung führen (vgl. zur Lage des Waldes im Verhältnis zum Gewässerraum die Karte "Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken" und zur Lage der geplanten Waldabstandslinien die Karte "ÖREB-Kataster" im GIS-ZH), während bei einer erfolgreichen Anfechtung der waldrechtlichen Festlegungen die Frage der Harmonisierung wie auch weitere Koordinationsfragen ohnehin entfallen würden.

Soweit nun aber der Rekurrent waldrechtliche Festsetzungen mit Blick auf die beantragte Reduktion des Gewässerraums als relevant erachtet, kann ihm nicht gefolgt werden: Weder handelt es sich angesichts der abschliessenden Aufzählung in Art. 41a Abs. 4 GSchV um einen selbständigen Reduktionsgrund (und überdies aufgrund der potentiellen Lage des Waldes auch nicht im Sinne von Abs. 5 um einen Grund für einen Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums), noch ist gestützt auf die in E. 4.1 referierten Kriterien für dicht überbautes Gebiet ersichtlich, inwiefern sich entsprechende Waldgrenzen zugunsten der rekurrentischen Argumentation, wonach es sich vorliegend um dicht überbautes Gebiet handle, auswirken könnten. Damit verbleibt der behauptete Zusammenhang mit der Frage einer

asymmetrischen Festlegung des Gewässerraums. Allerdings handelt es sich weder beim Bestehen von Wald noch bei der – mit der rekurrentischen Argumentation möglicherweise anvisierten – Problematik einer aufgrund der kombinierten Wirkung von Waldabstandslinien, Gewässerraum und nutzungsplanerischer Beschränkung von Bauten auf die Lage der bisherigen Bauten (vgl. Art. 5 Abs. 3 BZO Y) resultierenden Unüberbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 1 um einen der in § 15k HWSchV genannten Gründe oder einen diesen wertungsmässig gleichgelagerten Grund für eine asymmetrische Anordnung. Selbst wenn aber aufgrund der nicht abschliessenden Aufzählung in § 15k HWSchV auch Auswirkungen auf die Überbaubarkeit als Grund für eine asymmetrische Anordnung anerkannt würden, hätte dies in der vorliegenden Konstellation keine veränderte Einschätzung zur Folge: Dies zum einen bereits deshalb, weil sich die allfällige Unüberbaubarkeit wie erwähnt aus der letztlich hinzunehmenden Kombination mehrerer planungsrechtlicher Festlegungen und nicht aufgrund einer einzelnen, gegebenenfalls anpassungsbedürftigen Festlegung ergibt (vgl. zu diesem Aspekt im Zusammenhang mit der Frage einer Anpassung der Waldabstandslinien bereits BRGE IV Nr. 0022/2022 vom 10. Februar 2022, E. 5.3.2). Zum andern und vor allem ist sodann zu berücksichtigen, dass in der konkret zu beurteilenden Konstellation – bei Zugrundelegung der aktuell vorgesehenen Waldgrenzen und der korrespondierenden Waldabstandslinien (da bei Wegfall der waldrechtlichen Festsetzungen auch die Koordinationsfrage von vornherein entfielen) – die Sicherstellung einer minimalen Überbaubarkeit der Parzelle Kat.-Nr. 1 eine sehr weitgehende Verschiebung des Gewässerraums bzw. (im Sinne des rekurrentischen Antrags) auf der entsprechenden Flussseite das vollständige Fehlen eines Gewässerraums bedingen würde. Eine solche Lösung, die schon mit Blick auf die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers unzulässig erscheint, hätte überdies – da entgegen dem Rekurrenten eine Reduktion des Gewässerraums nicht in Betracht fällt (vgl. dazu im Einzelnen E. 5.2) – eine massive Benachteiligung der gegenüberliegenden Parzellen zur Folge. Letzteres erschiene unter dem Aspekt der Opfersymmetrie auch dann nicht angängig, wenn berücksichtigt wird, dass die konkret betroffenen Grundstücke ebenfalls im Eigentum des Rekurrenten stehen, würde doch damit zum einen zwecks Sicherung der Partikularinteressen des Rekurrenten in nicht unerheblichem Ausmass das übergeordnete öffentliche Interesse an der Schaffung des richtplanerisch festgelegten regionalen Arbeitsplatzgebietes auf den benachteiligten Parzellen beeinträchtigt, während zum andern mit einer entsprechenden extremen asymmetrischen

Festlegung auch eine gewisse Präjudizierung der Lage des Gewässerraums auf den angrenzenden Grundstücken einherginge (vgl. den Antrag, wonach die angefochtene Festlegung soweit erforderlich über den strittigen Abschnitt hinaus zu korrigieren sei, sowie den Umstand, dass stromaufwärts derzeit noch kein Gewässerraum ausgeschieden ist). Kann aber auch unter Berücksichtigung allfälliger walddrechtlicher Festsetzungen letztlich keine abweichende Festlegung des Gewässerraums resultieren, so erweist sich die verlangte Koordination als nicht erforderlich.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass bereits aufgrund genereller Überlegungen, zumindest aber in der konkret zu beurteilenden Konstellation keine Veranlassung für eine Koordination der Verfahren betreffend einerseits Festlegung des Gewässerraums und andererseits Festsetzung der Waldgrenzen (und nachgelagert Festsetzung von Waldabstandslinien) bestand. Entsprechend entfällt auch die Notwendigkeit einer – seitens der Parteien auch gar nicht beantragten – Koordination des vorliegenden Rekursverfahrens mit dem Rekursverfahren G.-Nr. R4.2022.00178 betreffend Festsetzung der statischen Waldgrenzen (vgl. zu letzterem bereits E. 2).

5.2

Beim im strittigen Abschnitt festgelegten Gewässerraum mit einer Breite von 56 m handelt es sich um die im zugrundeliegenden Fachgutachten vom 26. Juni 2014 – ausgehend von einer natürlichen Sohlenbreite von 26 m – ermittelte minimale Breite (vgl. 13.5.2.1 S. 11 und 50; vgl. für das Gutachten <https://gewaesserraum.ch/links-nach-themen/> [zuletzt besucht am 13. Januar 2023]), wobei der Rekurrent diese Berechnungsweise nicht in Frage stellt. Hingegen erachtet er die Voraussetzungen einer Reduktion als erfüllt. Soweit dabei unter Verweis auf die Vereinbarkeit der beantragten Reduktion mit dem Hochwasserschutz argumentiert wird, ist dies von vornherein unbehelflich, da es sich dabei lediglich um eine notwendige, jedoch keine hinreichende Voraussetzung einer Reduktion handelt (vgl. Art. 41a Abs. 4 GSchV und dazu bereits E. 4.1). Entscheidend ist somit, ob für den strittigen Abschnitt von dicht überbautem Gebiet auszugehen ist, wobei zwar der Hinweis der Vorinstanz, wonach diesfalls nicht automatisch eine Reduktion erfolgen würde, zutreffend ist, bei Bejahung von dicht überbautem Gebiet eine Reduktion aber jedenfalls im Sinne einer vertieften Interessenabwägung näher zu prüfen wäre, was vorliegend – ausgehend von der fehlenden Bejahung dicht überbauten Gebiets zu Recht – unterblieben ist (vgl. act. 13.5.2.1

S. 53 und 55 sowie die fehlende Erwähnung des streitbetroffenen Abschnitts in den Anhängen A10, A11 und A12). Dabei wird praxismässig ein Abschnitt nur dann als "dicht überbaut" oder "nicht dicht überbaut" bezeichnet, wenn für den betreffenden Abschnitt eine Reduktion des Gewässerraums erfolgt oder eine Reduktion im Detail geprüft wurde, der Nachweis jedoch zeigte, dass die Indizien für das Vorliegen von dicht überbautem Gebiet nicht ausreichend erfüllt sind; an Abschnitten, an denen nicht vordergründig die Absicht besteht, den minimalen Gewässerraum zu reduzieren, wird anhand einer groben Einschätzung lediglich eine Tendenz für "dicht überbaut" oder "nicht dicht überbaut" angegeben (act. 13.5.1 S. 12 und 24). Entsprechend wurde für den streitbetroffenen Abschnitt Z die "Tendenz nicht dicht überbaut" ausgewiesen (act. 13.5.2.1 Anhang A09). Nachdem aber die Frage der entsprechenden Qualifikation des Abschnitts zum Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens gemacht wurde, ist in diesem eine abschliessende Beurteilung vorzunehmen.

Dabei zeigt sich gestützt auf die einschlägigen Kriterien (vgl. E. 4.1), dass die Vorinstanz den fraglichen Abschnitt zu Recht nicht als "dicht überbaut" qualifiziert hat. Was zunächst die linke Seite der Glatt mit dem Grundstück Kat.-Nr. 1 betrifft, so ist dieses zwar teilweise der Kernzone zugeschrieben. Die entsprechende – kleine – Kernzone befindet sich jedoch ausserhalb des Hauptsiedlungsgebiets der Gemeinde Y und ist von diesem durch ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen getrennt. Auch handelt es sich weder um ein für eine bauliche Verdichtung prädestiniertes Gebiet (in Korrektur der umfassenden Bejahung dieses Kriteriums in act. 13.5.2.1 Anhang A09) noch um eine Zone mit hoher Ausnützung. Schliesslich ist das Grundstück auch nicht weitgehend mit Bauten und Anlagen überstellt, da die vorhandenen Ruinen – mit Blick auf den Zweck einer Reduktion, bei bestehenden Siedlungen eine Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen – insoweit nicht in Betracht fallen. Zusammenfassend lassen sich mithin aus der räumlichen Konstellation auf der linken Flussseite keine Argumente für die seitens des Rekurrenten vertretene Qualifikation als "dicht überbautes Gebiet" herleiten.

Demgegenüber sind die auf der rechten Flussseite gelegenen Parzellen aufgrund des Eintrags im regionalen Richtplan (vgl. E. 2) zweifellos für eine bauliche Verdichtung prädestiniert, was im technischen Bericht denn auch keineswegs übersehen wurde (vgl. die umfassende Bejahung dieses Kriteriums in act. 13.5.2.1 Anhang A09). Selbst wenn aber überdies (in Korrektur der

Einschätzung im genannten Anhang) auch von einer hohen Ausnützung ausgegangen würde, ändert dies nichts daran, dass sich die fraglichen Parzellen nicht innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets der Stadt X, sondern im Gegenteil am Rand des gesamten Siedlungsgebiets befinden. Soweit sodann die entsprechenden Grundstücke nicht überhaupt unüberbaut sind, befinden sich auf ihnen jedenfalls fast ausschliesslich Ruinen, ohne dass es sich mit Blick auf die fehlende Überbauung auch der umliegenden Grundstücke um eine Baulücke handeln würde. Die bloss planerische Absicht einer zukünftigen dichten Überbauung eines bestimmten Gebiets kann jedoch nicht dazu führen, dass bereits vor ihrer Realisierung von einem dicht überbauten Gebiet im gewässerschutzrechtlichen Sinn ausgegangen würde (vgl. auch Fritzsche, a.a.O., Rz. 101, wonach für eigentliche – selbst innerstädtische – Neubaugebiete der Gewässerraum entsprechend den Mindestvorgaben von Art. 41a Abs. 2 GSchV festzusetzen ist; vgl. zudem den Umstand, dass im Merkblatt, S. 6 ff. zwar generell von Verdichtungsgebieten die Rede ist, das auf S. 9 verwendete Beispiel jedoch zeigt, dass dabei weniger auf noch unüberbaute, als vielmehr auf nachzuverdichtende Gebiete Bezug genommen wird). Zu berücksichtigen ist auch insoweit der (bereits in E. 4.1 dargelegte) Zweck der Reduktionsmöglichkeit, wonach es primär darum geht, dass die Ausscheidung des Gewässerraums in bereits dicht überbauten Gebieten oft nicht oder nur den Gegebenheiten angepasst sinnvoll ist und eine Ausnahme insbesondere dort ermöglicht werden soll, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (vgl. hierzu auch BGE 140 II 428, E. 3.2 und 3.4, mit weiteren Hinweisen). Auch fällt in Betracht, dass aufgrund der Grösse der fraglichen Parzellen (Kat.-Nr. 2: 18'363 m², Kat.-Nr. 3: 7'894 m²) sowohl die Überbaubarkeit und Nutzbarkeit als solche als auch spezifisch die Realisierung des richtplanerisch vorgegebenen regionalen Arbeitsplatzgebietes bei symmetrischer Ausscheidung des minimalen Gewässerraums ohne weiteres möglich ist, so dass die intendierte hohe bauliche Dichte gerade keine Abweichung von den gewässerschutzrechtlichen Minimalvorgaben erforderlich macht.

Hat demnach zusammenfassend die Vorinstanz den streitbetroffenen Abschnitt zu Recht nicht als "dicht überbautes Gebiet" qualifiziert, so fällt die beantragte Reduktion des minimalen Gewässerraums von vornherein ausser Betracht, so dass der Rekurs insoweit abzuweisen ist.

5.3

Der Rekurrent beantragt überdies eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraums, wobei sich der entsprechende Antrag allerdings von der – wie dargelegt nicht angängigen – Reduktion der Gewässerraumbreite an sich nicht trennen lässt, da eine Korrektur der angefochtenen Verfügung in dem Sinne, dass ein Gewässerraum von 56 m vollständig asymmetrisch zulasten der rechtsufrigen Grundstücke festgelegt würde, vom rekurrentischen Antrag gar nicht abgedeckt wäre. Indessen besteht für eine asymmetrische Anordnung ohnehin keine Veranlassung. Eine solche hat (wie in E. 4.1 dargelegt) nur ausnahmsweise und unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu erfolgen. Dass diese Voraussetzungen vorliegend realisiert wären, wird seitens des Rekurrenten nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist mit Blick auf das rekurrentische Vorbringen, wonach nur ein Verzicht auf einen Gewässerabstand auf der Seite der Gemeinde Y den Bestand der Kernzone B sichern könnte, darauf hinzuweisen, dass die in § 15k HWSchV für eine asymmetrische Festlegung unter anderem erwähnte Konstellation bestehender Bauten und Anlagen in Bauzonen vorliegend nicht einschlägig ist, da die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 befindlichen Ruinen diese Voraussetzung nicht erfüllen. Daran ändert auch die nutzungsplanerisch an sich bestehende Möglichkeit von Neubauten an gleicher Lage nichts, da mit der in § 15k HWSchV genannten Voraussetzung im Gegenteil Konstellationen erfasst werden sollen, in denen bestehende Bauten bei Ausscheidung eines symmetrischen Gewässerraums innerhalb desselben zu liegen kämen und entsprechend – mit Blick auf den Bestandesschutz – die Funktionen des Gewässers langfristig beeinträchtigen könnten. Kein Grund für eine asymmetrische Festlegung liegt schliesslich in der aufgrund der Kombination mehrerer planungsrechtlicher Festlegungen gegebenenfalls resultierenden Unüberbaubarkeit des Gebiets der Kernzone B (wobei auch die in BRGE IV Nr. 0022/2022 erfolgte Aufhebung der Einladung zur Auszonung nicht deshalb erfolgte, weil das fragliche Gebiet per se als Bauzone zu erhalten wäre, sondern lediglich darauf beruhte, dass eine Auszonung erst im Nachgang zu den entsprechenden rechtskräftigen gewässerschutzrechtlichen und waldrechtlichen Festlegungen vorgenommen werden könnte). Es kann insoweit vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Prüfung der Rüge einer fehlenden Koordination der Gewässerraumfestlegung mit den waldrechtlichen Festsetzungen (E. 5.1.2) verwiesen werden.

6.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

7.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten 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 bestimm-
baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm-
baren 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.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

7.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens steht dem Rekurrenten von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.