

Das streitbetroffene Bauvorhaben umfasste den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und stattdessen die Erstellung von zwei identischen Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem in der sogenannten Landhauszone am Waldrand gelegenen Baugrundstück. Streitgegenstand bildete die Frage, ob die Tiefgarage im Waldabstandsbereich vollständig unterirdisch zu erstellen war oder analog zu § 269 PBG den gewachsenen Boden um maximal 0,5 m überragen durfte.

Aus den Erwägungen:

6.1 Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs. 1 PBG). Das Baugrundstück wird von Osten her auf rund einem Viertel seiner Fläche von einer Waldabstandslinie angeschnitten. Diese verläuft unter anderen entlang der rund elf Meter langen Südostfassade des abzubrechenden Gebäudes.

Ein erheblicher Teil der Tiefgarage (rund 40 m<sup>2</sup>) käme innerhalb der Waldabstandslinie zu liegen, weshalb diese grundsätzlich nur bei vollständig unterirdischer Erstellung bewilligungsfähig wäre. Geplant ist jedoch eine Tiefgarage, welche bezüglich des in die Waldabstandslinie hineinragenden Bereichs rund 25 cm über dem heute vorhandenen Terrain oberirdisch in Erscheinung träte. Dieser Bereich liegt hinter- bzw. ausserhalb der Garage des abzubrechenden Gebäudes Vers.-Nr. 1. Die private Rekursgegnerin hat um eine Ausnahmegewilligung dergestalt ersucht, dass die Tiefgaragendecke in diesem Bereich das gewachsene Terrain im Waldabstandsbereich um 25 cm überkragen dürfe. Die Vorinstanz hat diese Ausnahmegewilligung mit der Begründung erteilt, dass in dem betroffenen Bereich eine unnatürliche Abgrabung vorgenommen worden sei und mit der projektierten Terraingestaltung der ursprüngliche Terrainverlauf wieder hergestellt werde, wobei die Tiefgaragendecke in der Folge komplett unter das gestaltete Terrain zu liegen komme.

Alle Rekurrierenden rügen die Rechtmässigkeit dieser Betrachtungsweise respektive der erteilten Ausnahmegewilligung. Die private Rekursgegnerin stellt hingegen in Frage, ob überhaupt eine Ausnahmegewilligung erforderlich sei. Der Begriff «oberirdisch» in § 262 Abs. 1 PBG sei nämlich gleich wie in § 269 PBG zu verstehen, so dass Gebäudeteile auch in Bezug auf die Waldabstandslinie nicht als oberirdisch gälten, wenn sie den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragten.

6.2 Zunächst ist festzuhalten, dass die von der privaten Rekursgegnerin angedachte Analogie, wonach der Begriff oberirdisch in § 262 Abs. 1 PBG gleich zu verstehen sei wie in § 269 PBG («Abstandsfreie Gebäude»), nicht überzeugt. Gemäss § 269 PBG unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften. Zwar ist

zutreffend, dass § 269 PBG in der Rechtsprechung (soweit ersichtlich: einmal) im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer (§ 256 Abs. 1 PBG) analog angewandt worden ist (VGr, 12. Februar 1991, VB 90/0221, E. 3/b/bb, in Bestätigung von BRKE I Nr. 713 vom 28. September 1990). Diese Analogie wurde in jenem Fall damit begründet, dass der Ausdruck «grösste oberirdische Gebäudeumfassung» in § 256 Abs. 1 PBG «implizit» auf § 269 PBG verweise respektive es zumindest vertretbar sei, beiden genannten Vorschriften den gleichen Begriff des oberirdischen Gebäudes oder Gebäudeteils zugrunde zu legen. Es wäre nämlich ein unerklärlicher Widerspruch, wenn der Gesetzgeber einerseits in § 269 PBG Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, bewusst und generell privilegierte, dann aber andererseits bei der Überbauungsziffer von dieser Bevorzugung nichts mehr wissen wollte und damit indirekt im Anwendungsbereich der Überbauungsziffer über § 256 PBG solche Bauten letztlich verunmöglichte (vgl. Felix Huber/Erich Kull/Jürg Sigrist/Carmen Walker Späh, Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, PBG aktuell 2/1997, S. 17 ff.). Allein, die Vorschrift von § 256 PBG als Vorschrift über eine Nutzungsziffer ist wie die Bestimmung von § 269 PBG betreffend abstandsfreie Gebäude (von Nachbargrundstücken) eine Vorschrift mit primär nachbarschützender Funktion, indem das Mass respektive die Nähe nachbarlicher Ausdehnung oder Einwirkung beschränkt werden (deshalb auch das zusätzlich einschränkende Tatbestandserfordernis «(...) die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen» in § 269 PBG). Eine – grundsätzlich nur zurückhaltend anzunehmende – Analogie war daher im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer gerechtfertigt.

Der Waldabstand hat indes vornehmlich eine andere Zielsetzung. Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und in einem weiteren Sinne raumplanerische Ziele verfolgt. Waldabstandslinien dienen dem Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohner etwa gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützen sie den Wald vor Brandgefahr, sichern seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhalten ihn als Umweltfaktor und gewähren einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Wohngebieten und Waldlandschaft (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Bau- und Planungsrecht, 5. A., 2011, S. 784). Die auch waldschützenden Funktionen einer Waldabstandslinie verbieten es, in Analogie zu § 269 PBG im gesamten Waldabstandsbereich bis zu 0,5 m hohe Gebäude und Gebäudeteile zuzulassen. Mithin kann nicht einfach präsumiert werden, der Gesetzgeber hätte die Bestimmung von § 269 PBG ohne weiteres auch im Geltungsbereich von § 262 PBG angewandt sehen wollen. Das zeigt sich in systematischer Hinsicht auch darin, dass er eine *andere* Privilegierung (§ 262 Abs. 2 PBG bezüglich offener, nicht abgestützter Balkone) aus dem Regelungsbereich der nachbarschützenden Vorschriften (vgl. diesbezüglich § 256 Abs. 2 PBG) bewusst in das Regelungsgefüge betreffend den Waldabstand übertragen hat, jene gemäss § 269 PBG aber gerade nicht. Damit verbietet sich die von der privaten Rekursgegnerin angedachte Analogie.

Dementsprechend gelten als oberirdisch im Sinne von § 262 Abs. 1 PBG auch Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um weniger als 0,5 m überragen. Jedenfalls bei der Einreichung des Baugesuchs ging die private Rekursgegnerin hiervon auch selbst (noch) aus, ansonsten sie gar nicht um eine Ausnahmegewilligung für die 0,25 m hohe Tiefgaragendecke im Waldabstandsbereich nachgesucht hätte. Der Umstand, dass die Tiefgaragendecke vorliegend unter eine bewilligte Erdaufschüttung zu liegen käme, lässt sie im Übrigen nicht unterirdisch werden (VB 12/1986 = RB 1986 Nr. 97).