

BGer 1C 257/2011 vom 3. Oktober 2011

Bundesgericht, 2011-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_257_2011

FR: TF 1C 257/2011 du 3 octobre 2011

IT: TF 1C 257/2011 del 3 ottobre 2011

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Mit dem angefochtenen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht eine baurechtliche Bewilligung der Baukommission Wädenswil. Angefochten ist somit ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d sowie Abs. 2 und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind unmittelbare Nachbarn des Baugrundstücks. Damit sind sie nach Art. 89 Abs. 1 BGG beschwerdeberechtigt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehältlich rechtsgenügender Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

E. 1.2

Der rechtlich relevante Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten (vgl. auch E. 3.1), weshalb der Antrag der Beschwerdeführer auf die Durchführung eines Augenscheins abzuweisen ist.

E. 2

Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz.

E. 2.1

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2.2

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, über den unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse würden gegenwärtig 17 Wohneinheiten verkehrsmässig erschlossen. Es sprächen keine konkreten Anzeichen dafür, dass das Einzugsgebiet dieses

Strassenabschnitts in den nächsten 15 Jahren mehr als 30 Wohneinheiten umfassen werde. Diese Prognose stütze die Vorinstanz einerseits auf den Umstand, dass die an den unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse anstossenden Grundstücke grösstenteils bereits überbaut seien. Andererseits sei nicht dargetan, dass das vorliegend umstrittene Bauvorhaben den Beginn einer neuen baulichen Entwicklung im gesamten Quartier darstelle. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Prognose, wonach das vom unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse erschlossene Baugebiet in den nächsten 15 Jahren nicht mehr als 30 Wohneinheiten umfassen werde, sei willkürlich, da sie auf blossen Behauptungen der Baukommission Wädenswil gründe. Das Verdichtungspotenzial im Einzugsgebiet dieses Strassenabschnitts betrage mindestens das Doppelte der heute bestehenden Wohneinheiten. Mit der Realisierung des vorliegend umstrittenen Bauprojekts würden bereits 20 Wohneinheiten über die untere Büelenebnetstrasse erschlossen. Auf dem Grundstück der Beschwerdeführer sowie auf einer weiteren Parzelle seien ähnliche Erhöhungen der Wohneinheiten wie auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin möglich. Auf den westseitig der unteren Büelenebnetstrasse gelegenen Parzellen sei mit der Aufhebung einer Baulinie ein wesentliches Element beseitigt worden, welches einer baulichen Verdichtung entgegengestanden habe.

E. 2.3

Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung steht zu den Einwänden der Beschwerdeführer, auf den Parzellen des durch den unteren Abschnitts der Büelenebnetstrasse erschlossenen Gebiets liege eine erhebliche Unternutzung vor bzw. es bestehe in diesem Gebiet im Hinblick auf die geltende Nutzungsordnung ein grosses Verdichtungspotenzial, nicht im Widerspruch. Zwar ist es nicht ausgeschlossen, dass sich die Zahl der Wohneinheiten im von der unteren Büelenebnetstrasse erschlossenen Gebiet in den nächsten 15 Jahren erhöhen könnte. Dass in diesem Gebiet neben dem vorliegend umstrittenen Bauvorhaben weitere Projekte konkret in Planung wären, welche zu einer weiteren Zunahme der Wohneinheiten führten, machen die Beschwerdeführer indessen nicht geltend. Angesichts dessen, dass die von der unteren Büelenebnetstrasse erschlossenen Grundstücke grösstenteils bereits überbaut sind und die Zahl der über diesen Strassenabschnitt erschlossenen Wohneinheiten von derzeit 17 bzw. nach der Realisierung des vorliegend umstrittenen Bauvorhabens 20 Wohneinheiten noch deutlich unter der Grenze von 30 Wohneinheiten liegt, erweist sich die vorinstanzliche Prognose, wonach das vom unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse erschlossene Baugebiet in den nächsten 15 Jahren nicht mehr als 30 Wohneinheiten umfassen werde, als nachvollziehbar und nicht willkürlich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt, indem sie es abgelehnt habe, einen Augenschein durchzuführen. Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Indes kann der Richter das Beweisverfahren schliessen, wenn die Anträge nicht erhebliche Tatsachen betreffen. Gleichermassen kann er Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn er aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine

Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 134 I 140 E. 5.3 S. 148 mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die Durchführung eines Augenscheins hätte aufzeigen können, dass nicht nur auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin, sondern auch auf anderen Parzellen des betroffenen Quartiers eine erhebliche Unternutzung bestehe, verkennen sie, dass dieser Einwand zur vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung nicht im Widerspruch steht (vgl. E. 2.3 hiervor). Wie aus dem angefochtenen Urteil hervorgeht, war die Frage, ob eine solche (erhebliche) Unternutzung tatsächlich vorliegt, für die Vorinstanz nämlich nicht entscheidungswesentlich. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht ausgeführt hat, konnte sie auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten, da sich die massgebliche Erschliessungssituation bereits den Plänen und den vorinstanzlichen Feststellungen mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen liess. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz mit der Durchführung eines Augenscheins neue entscheidungswesentliche Erkenntnisse hätte gewinnen können, welche sich nicht bereits aus den Akten ergaben.

E. 3.2

Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) erblicken die Beschwerdeführer sodann darin, dass die Vorinstanz nicht auf ihre Ausführungen eingegangen sei, wonach der parallel zur Büelenebnetstrasse verlaufende Schöneggweg kein Abweichen von den gesetzlichen Anforderungen an den Ausbaustandard der Büelenebnetstrasse erlaube. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88 ; 133 I 270 E. 3.1 S. 277; je mit Hinweisen). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid.

E. 4

In materieller Hinsicht ist umstritten, ob das Baugrundstück über den unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse verkehrsmässig rechtsgenügend erschlossen ist.

E. 4.1

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG [SR 700]). Zur Erschliessung zählt die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Für den Wohnungsbau präzisiert Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) den Begriff der Erschliessung. Die Erschliessungsanforderungen sind in diesen Vorschriften mit unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben, die nach dem Sinn und Zweck der Bestimmungen und deren Stellung im Gesetz und im Rechtssystem auszulegen sind. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen. Hingegen bleibt es den Kantonen

verwehrt, im Rahmen der Konkretisierung der Erschliessungsanforderungen den durch Art. 19 RPG und die Spezialgesetzgebung gezogenen bundesrechtlichen Rahmen zu überschreiten (Urteile 1C_376/2010 vom 1. Februar 2011 E. 4.1; 1C_265/2010 vom 28. September 2010 E. 4.2; vgl. auch BGE 123 II 337 E. 5b S. 350 mit Hinweis).

E. 4.2

§ 236 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht des Kantons Zürich vom 7. September 1957 (PBG, LS 700.1) verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehene Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Der Regierungsrat hat in den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) die Anforderungen an Zugänge zu Grundstücken und darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen geregelt. Je nach Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten definieren die Zugangsnormalien verschiedene Zugangsarten und legen die dazugehörigen Anforderungen fest (§§ 5 Abs. 1 und 6 Abs. 1 sowie Anhang "Technische Anforderungen").

E. 4.3

Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a S. 68 mit Hinweisen; Urteil 1C_376/2010 vom 1. Februar 2011 E. 4.3). Das Bundesgericht überprüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts nur auf Willkür hin. Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 135 V 2 E. 1.3 S. 4 f.; 134 II 124 E. 4.1 S. 133 ; 134 I 140 E. 5.4 S. 148; 133 II 257 E. 5.1 S. 260 f.; je mit Hinweisen).

E. 5.1

Das kantonale Recht unterscheidet bei den Zugängen zu Bauten und Anlagen (Art. 237 PBG) zwischen Zufahrtswegen, Zufahrtsstrassen, Erschliessungsstrassen und nutzungsorientierten Sammelstrassen (§ 5 Abs. 1 Zugangsnormalien). Von einer Zufahrtsstrasse ist grundsätzlich die Rede, wenn über sie mehr als zehn, aber nicht mehr als 150 Wohneinheiten verkehrsmässig erschlossen werden. Bei den Zufahrtsstrassen gibt es wiederum zwei Kategorien: Zufahrtsstrassen im unteren Anwendungsbereich erschliessen grundsätzlich bis 30 Wohneinheiten, Zufahrtsstrassen im oberen Anwendungsbereich mehr als 30 Wohneinheiten (§ 6 Abs. 1 Zugangsnormalien sowie Anhang "Technische Anforderungen").

E. 5.2

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, der untere Abschnitt der Büelenebnetstrasse erfülle die rechtlichen Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich, was von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird. Diese sind aber der Ansicht, die untere Büelenebnetstrasse müsste richtigerweise die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich erfüllen, was nicht

der Fall sei. Umstritten ist unter den Verfahrensbeteiligten, inwieweit für die Beantwortung der Frage, ob die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im unteren oder oberen Anwendungsbereich erfüllt sein müssen, neben der Anzahl der bereits bestehenden Wohneinheiten künftige Überbaumöglichkeiten mitzubersichtigen sind. Die Vorinstanz führte diesbezüglich im angefochtenen Entscheid aus, massgeblich für die Zugangsart seien grundsätzlich nicht allein die tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten, sondern es müssten die zukünftigen Überbaumöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden. Indessen sei es nicht rechtsverletzend, wenn nicht auf das nach den Bauvorschriften theoretisch mögliche Maximum an Wohneinheiten, sondern auf die unter den konkreten Umständen in absehbarer Zeit zu erwartende Überbauungsdichte abgestellt werde. Bei der Beurteilung der künftigen Ausnützung sei von einem sinnvollen Planungshorizont auszugehen, wobei der in Art. 15 lit. b RPG für die Ausscheidung von Bauzonen vorgesehene Planungszeitraum von 15 Jahren als Richtwert dienen könne. Während eine innerhalb dieser Frist zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden müsse, fielen bloss theoretische Ausnützungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, ausser Betracht. Weil vorliegend keine konkreten Anzeichen dafür bestünden, dass das Einzugsgebiet des gegenwärtig 17 Wohneinheiten erschliessenden unteren Abschnitts der Büelenebnetstrasse in den nächsten 15 Jahren mehr als 30 Wohneinheiten umfassen werde, liege es im pflichtgemässen Ermessen der Gemeinde, wenn sie die erforderliche Zugangsart nach Massgabe der aktuell vorhandenen sowie konkret geplanten Wohneinheiten festgelegt habe. Damit erweise sich der untere Abschnitt der Büelenebnetstrasse mit seiner Breite von rund fünf Metern als normaliengerecht. Die Beschwerdeführer sind dagegen der Ansicht, es sei willkürlich, sich bei der Anwendung der Zugangsnormalien nur auf die tatsächlich vorhandenen und konkret geplanten Wohneinheiten abzustützen, sondern es müsse auch auf das künftige Überbauungspotenzial abgestellt werden. Massstab für den Ausbaustandard einer Erschliessungsanlage bilde die vollständige Nutzung der erfassten Grundstücke im Rahmen der zonengemässen Überbaumöglichkeiten. Das Verdichtungspotenzial im Einzugsgebiet der unteren Büelenebnetstrasse betrage mindestens das Doppelte der heute bestehenden Wohneinheiten. Daraus folge, dass der Ausbaustandard des unteren Abschnitts der Büelenebnetstrasse den rechtlichen Anforderungen nicht genüge und das Baugrundstück demzufolge ungenügend erschlossen sei.

E. 5.3

Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach nicht auf das nach den Bauvorschriften für die erschlossenen Grundstücke theoretisch mögliche Maximum an Wohneinheiten, sondern auf die unter den dargelegten konkreten Umständen innerhalb von 15 Jahren zu erwartende Überbauungsdichte abzustellen sei, sind nachvollziehbar. Weil innerhalb dieses Zeitrahmens nicht damit zu rechnen ist, dass die Grenze von 30 über den unteren Abschnitt der Büelenebnetstrasse erschlossenen Wohneinheiten überschritten wird (vgl. E. 2.3 hiervor), ist es nicht willkürlich, dass die Vorinstanz festgestellt hat, dieser Strassenabschnitt erfülle die vom kantonalen Recht aufgestellten Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse, zumal der vorinstanzliche Entscheid jedenfalls nicht offensichtlich unhaltbar ist, nicht zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, keine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt und nicht in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. An diesem Ergebnis ändern auch die weiteren

Vorbringen der Beschwerdeführer nichts. So ist es nicht willkürlich, dass die Vorinstanz § 128 Abs. 2 PBG , wonach Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen eines Quartierplangebiets so festzulegen sind, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen, sowie § 234 PBG , wonach eine bauliche Massnahme keine planungsrechtliche Festlegung nachteilig präjudizieren darf, nicht angewendet hat, da das vorliegend betroffene Gebiet nicht Bestandteil eines Quartierplans bildet und auch nicht einzusehen ist, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid ein Quartierplanverfahren bzw. eine planungsrechtliche Festlegung präjudizieren sollte.

E. 6

Die Beschwerdeführer vermögen sodann auch mit der Rüge, die Vorinstanz habe gegen Art. 19 und 22 Abs. 2 lit. b RPG verstossen, nicht durchzudringen, zumal sich die Anforderungen an den Ausbaustandard von Erschliessungsstrassen im Detail aus dem kantonalen Recht ergeben (vgl. E. 4.1 hiervor), der Kanton Zürich die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit von Wohneinheiten detailliert geregelt hat und nicht ersichtlich ist, inwiefern die kantonalen Normen bzw. deren Auslegung durch die Vorinstanz den von Art. 19 und 22 Abs. 2 lit. b RPG i.V.m. Art. 4 WEG gesetzten Rahmen sprengen sollten. Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer schliesslich aus Art. 15 RPG sowie Art. 3, 5 und 14 WEG . Aus diesen Bestimmungen lässt sich hinsichtlich der Anforderungen an die verkehrsmässige Erschliessung eines konkreten Bauprojekts nichts entnehmen.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführer haben der privaten Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG). Der Baukommission Wädenswil ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsieg (vgl. Art. 68 Abs. 3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.