

BGer 1C 341/2018 vom 16. Januar 2019

Bundesgericht, 2019-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_341_2018

FR: TF 1C 341/2018 du 16 janvier 2019

IT: TF 1C 341/2018 del 16 gennaio 2019

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen kantonale letztinstanzliche Endentscheid im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und weist als Eigentümerin der Parzelle Nr. 49, welche an ihrem nördlichen Ende unmittelbar an das Überbauungsplangebiet anschliesst und als Zufahrt von der Rosenhofstrasse in das Überbauungsplangebiet dient, über eine spezifische Beziehungsnähe auf. Sie hat mithin, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin, ein schützenswertes Interesse an der Abänderung des angefochtenen Entscheids und ist zur Beschwerde befugt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 2.1

Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob mit der 3,5 m breiten Neuen Rosenhofstrasse eine hinreichende strassenmässige Erschliessung des Überbauungsprojekts vorliegt. Dies bestreitet die Beschwerdeführerin. Sie ist der Auffassung, das Gebiet werde ungenügend und mangelhaft erschlossen, weshalb die Baubewilligung zu verweigern sei. Die teilweise über ihre Parzelle Nr. 49 führende Zufahrtsstrasse entspreche nicht den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Die Neue Rosenhofstrasse sei mit einer Breite von 3,5 m zu schmal dimensioniert, so dass zwei Personenwagen nicht kreuzen könnten. Es sei daher zu befürchten, ihre Parzelle werde im nordöstlichen Bereich, wo Parkplätze ausgeschieden seien, in rechtswidriger Weise als

Ausweichbereich genutzt. Dies führe aber zu einer unzumutbaren und rechtswidrigen Inanspruchnahme ihrer Parzelle, da lediglich ein Fahrwegrecht für einen 3,5 m breiten Bodenbezirk vereinbart sei, auf welchem ihr Grundstück überquert werden dürfe. Die Vorinstanz habe folglich Bundesrecht verletzt, indem sie das Baugesuch geschützt habe, obschon eine hinreichende Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG nicht gewährleistet sei. Der von ihr zu Gunsten der Beschwerdegegnerin gewährte Dispens von der gemäss den VSS-Normen vorgeschriebenen Fahrbahnbreite von 4,6 m beruhe auf willkürlichen Kriterien und sie habe ihr Ermessen sachlich unhaltbar ausgeübt. Die Erteilung einer Bewilligung für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage setzt neben der Zonenkonformität voraus, dass das fragliche Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG). Erforderlich ist dafür nach Art. 19 Abs. 1 RPG namentlich, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Dies ist der Fall, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf VSS-Normen verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden auch insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (zum Ganzen: BGE 136 III 130 E. 3.3.2 S. 135 f.; Urteil 1C_219/2018 vom 9. November 2018 E. 8.2; je mit Hinweisen).

E. 3.1

Das anwendbare kantonale Recht enthält vorliegend keine weitergehenden Vorschriften über die verkehrsmässige Erschliessung von Grundstücken. Aus diesem Grund hielt die Vorinstanz fest, sie habe praxisgemäss die nicht behördenverbindlichen VSS-Normen zur Beurteilung der umstrittenen Erschliessungssituation beigezogen.

E. 3.2

Die Parteien sind sich grundsätzlich einig, dass die umstrittene Neue Rosenhofstrasse aufgrund ihrer Länge von ca. 120 m (ohne Querung der Parzelle Nr. 49) und der zu erschliessenden 41 Wohneinheiten als sogenannte Zufahrtsstrasse im Sinne von Ziff. 8 der VSS-Norm SN 640 045 zu qualifizieren ist. Diese ist für den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu konzipieren (vgl. Tabelle 1 SN 640 045). Gemäss der SN 640 201 wird für die Zufahrtsstrasse eine Fahrbahnbreite von 4,6 m empfohlen (vgl. hierzu die Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid E. 4.3.2). Die Beschwerdeführerin macht vor Bundesgericht geltend, die erforderliche Strassenbreite betrage 5,85 m, da von einer kumulativen Berücksichtigung der Kreuzungssituationen Personenwagen/Personenwagen und Personenwagen/ Fahrrad auszugehen sei. Wie es sich damit verhält, kann im Hinblick auf die nachfolgenden Erwägungen (vgl. insbes. E. 4.2.2) jedoch offenbleiben.

E. 3.3

Die in den VSS-Normen definierten Werte gelten wie erwähnt nicht absolut, sondern sind als Richtwerte zu verstehen (vgl. E. 2.2 hiervor). Die Unterschreitung des vorliegenden Richtwerts von einer Fahrbahnbreite von 4,6 m führt daher, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, nicht zwingend dazu, dass von einer ungenügenden Erschliessung auszugehen ist. Ob dies zutrifft, ist unter Berücksichtigung der konkreten (örtlichen) Umstände zu prüfen.

E. 4.1

Gemäss den unbestrittenen vorinstanzlichen Feststellungen, sollen die im Überbauungsplangebiet geplanten 41 Wohneinheiten mit ca. 95 neuen Bewohnern über die als Sackgasse ausgestaltete 3,5 m breite Neue Rosenhofstrasse erschlossen werden. Diese soll im Osten bis zur Einfahrt in die Tiefgarage einen 1,5 m breiten Fuss- und Velowegstreifen und nach Erstellung der Mehrfamilienhäuser auf den Baubereichen C und D zusätzlich einen solchen im Westen bis zur Überquerung des Rütelikanals aufweisen. Ein Teil der neuen Erschliessungsstrasse führt dabei über die Parzelle Nr. 49 der Beschwerdeführerin. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich unbestritten, dass zu Lasten der Parzelle der Beschwerdeführerin ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht besteht und die Parzelle gemäss dem Grundbuchauszug und dem Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Februar 2004 über einen 3,5 m breiten Bodenbezirk durchquert werden darf. Soweit die Beschwerdeführerin diesbezüglich geltend macht, es liege eine Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV durch die Vorinstanz vor, da sie sich über die Probleme, die dieser Dienstbarkeitsvertrag mit sich bringe, ausschweige und auf den zivilrechtlichen Weg verweise, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich mit dem Dienstbarkeitsvertrag auseinandergesetzt und zu Recht festgestellt, aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit sei die Zufahrt zur geplanten Überbauung via das Grundstück der Beschwerdeführerin rechtlich gesichert, weshalb sich im vorliegenden Verfahren eine weitere Überprüfung der Dienstbarkeit erübrige bzw. auf den Zivilweg zu verweisen sei (vgl. E. 4.2 des angefochtenen Entscheids).

E. 4.2

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausführlich dargelegt, weshalb sie eine Unterschreitung der vom VSS empfohlenen Fahrbahnbreite von 4,6 m vorliegend als zulässig erachtete (vgl. E. 4.4.5 des angefochtenen Entscheids). Auf diese zutreffenden Ausführungen kann grundsätzlich verwiesen werden.

E. 4.2.1

Unbehelflich ist insbesondere der Einwand der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe die Fahrtenzahl unrichtig beziffert und bewertet. Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach das Überbauungsplangebiet entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin durch den öffentlichen Verkehr mit dem ca. 800 m entfernten Bahnhof und der nahegelegenen Bushaltestelle "Mollis, Post" mindestens ebenso gut erschlossen sei wie ein durchschnittliches Gebiet im Kanton Glarus, weshalb selbst eine Annahme von 150 bis 200 Fahrten pro Tag - im Gegensatz zu den von der Beschwerdeführerin behaupteten 300 Fahrten pro Tag - als eher grosszügig erscheine (vgl. E. 4.4.3 des angefochtenen Entscheids), lassen jedenfalls keine Willkür erkennen. Die Beschwerdeführerin zeigt ohnehin nicht substantiiert auf, inwiefern die Fahrtenberechnung der Vorinstanz unhaltbar sein soll. Dies ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen ist fraglich, inwiefern auch bei der von

der Beschwerdeführerin geltend gemachten Fahrtenzahl - und damit möglicherweise grösseren Anzahl an Kreuzungssituationen - nicht dennoch von der vom VSS empfohlenen Fahrbahnbreite abgewichen werden könnte. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, stützte sich die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung nämlich auf diverse weitere Umstände, die dafür sprechen, dass die 3,5 m breite Neue Rosenhofstrasse vorliegend zur Erschliessung des Überbauungsplangebiets ausreicht.

E. 4.2.2

Die Vorinstanz hat festgehalten, aufgrund der Sackgassensituation sei mit einer Reduktion des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Da kein Durchgangsverkehr stattfinden werde, werde es selbst zu Spitzenzeiten nur zu wenig Kreuzungssituationen kommen. Diese Feststellungen können jedenfalls nicht als offensichtlich unrichtig bezeichnet werden. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführerin überzeugt hingegen nicht. Es gilt diesbezüglich zu beachten, dass zwar für den relativ kurzen Streckenabschnitt zwischen dem Einfahrtsbereich in die Neue Rosenhofstrasse, d.h. bei der Überquerung der Parzelle Nr. 49, und dem Abbiegebereich zwischen "Rüteli" und "Inseli" aufgrund des lediglich 3,5 m breiten Fahrwegrechts, keine Kreuzungsmöglichkeit für zwei Personenwagen besteht und es insofern zu einer Behinderung des Verkehrsflusses kommen kann. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, besteht aber bereits nach der Durchquerung der Parzelle Nr. 49 auf der Parzelle Nr. 48 die Möglichkeit, neben der 3,5 m breiten Neuen Rosenhofstrasse auch den vorgesehenen 1,5 m breiten, belagsbündigen Fuss- und Velowegstreifen zu befahren, wodurch das Kreuzen ermöglicht wird. Diesen Umstand durfte die Vorinstanz willkürfrei als Indiz dafür werten, dass die Befürchtung der Beschwerdeführerin ihre Parzelle, insb. ihr nordöstlich ausgeschiedener Parkplatz, werde unrechtmässig als Stau- und Kreuzungsmöglichkeit missbraucht, unbegründet sei. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang rügt, die Vorinstanz habe den regen Langsamverkehr ignoriert, weshalb der als Ausweichraum angedachte Fuss- und Velowegstreifen nicht durchwegs beansprucht werden könne, ist sie ebenfalls nicht zu hören. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, der südliche Teil der Neuen Rosenhofstrasse werde vor allem durch Personenwagen benützt, da das Überbauungsplangebiet im Norden für die Fussgänger durch zwei Fuss- und Velowege erschlossen werde. Inwiefern diese Annahme der Vorinstanz willkürlich sein soll, ist weder ersichtlich noch von der Beschwerdeführerin rechtsgenügend dargetan.

E. 4.2.3

Unbehelflich ist schliesslich auch der Einwand der Beschwerdeführerin, der Fuss- und Veloweg im publizierten Überbauungsplan in Richtung Süden an der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 48 und Nr. 49 ende abrupt, woraus sich eine Überdehnung der Dienstbarkeit ableiten lasse, da die Fussgänger und Velofahrer keine Veranlassung hätten, sich auf der Parzelle Nr. 49 im Rahmen des Fuss- und Fahrwegkorridors von 3,5 m zu bewegen. Der Beschwerdeführerin steht es diesbezüglich offen, mit (einfachen) baulichen Massnahmen den möglicherweise drohenden, weitergehenden Zutritt zu ihrer Parzelle zu verhindern. Im Übrigen wäre eine allfällige Verletzung der Dienstbarkeit, wie erwähnt, auf dem Zivilweg geltend zu machen (vgl. E. 4.1 hiervor).

E. 4.3

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass von der Beschwerdeführerin nicht dargetan ist, inwiefern die Vorinstanz vorliegend das ihr bei der Beurteilung der örtlichen Umstände

zustehende Ermessen überschritten haben soll. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb sie die Auffassung der kantonalen Behörden gestützt und die Beschwerdegegnerin von der in der VSS-Norm als Richtwert empfohlenen Strassenbreite von 4,6 m entbunden hat. Ihre Auffassung, der durch die Siedlung zu erwartende Verkehr mit Kreuzungssituationen lasse sich mit der 3,5 m breiten Neuen Rosenhofstrasse unter teilweiser Inanspruchnahme des Fuss- und Veloweges bewältigen, lässt weder eine Rechtsverletzung erkennen noch kann sie als offensichtlich unrichtig bezeichnet werden.

E. 4.4

An diesem Ergebnis ändern auch die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts. Insbesondere ist ihr Einwand, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil die Vorinstanz einen Augenschein verweigert habe, unbegründet. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb die Pläne und Fotografien in den Akten bezüglich der überschaubaren örtlichen Gegebenheiten kein hinreichendes Bild erlauben sollen, was gemäss der vorstehenden Erwägung auch nicht ersichtlich ist. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz in willkürfreier antizipierter Beweiswürdigung zum Ergebnis kommen, an ihrer gestützt auf die Akten vorgenommenen Beurteilung der Erschliessungssituation könne ein Augenschein nichts ändern (vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3 S. 148; Urteil 1C_289/2017 vom 16. November 2018 E. 2.2; je mit Hinweisen). Wie sich aus den obenstehenden Erwägungen ergibt, hat sich die Vorinstanz sodann im angefochtenen Entscheid ausführlich zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin geäußert. Die Vorinstanz ist nicht gehalten, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41 mit Hinweisen). Dass die Vorinstanz der Argumentation der Beschwerdeführerin betreffend das angeblich "manifeste" Sicherheitsproblem bei der Erschliessungsstrasse nicht gefolgt ist (vgl. E. 4.5 des angefochtenen Entscheids) und diese mit einer aus ihrer Sicht nicht überzeugenden Begründung abgelehnt hat, verletzt sodann weder ihren Anspruch auf rechtliches Gehör noch das Willkürverbot. Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen geltend macht, ihre Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV werde ausgehöhlt, da sie zur Duldung eines massiven Erschliessungsverkehrs verpflichtet werde, vermag sie ihrer Substanziierungspflicht nicht zu genügen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG , Art. 142 II 369 E. 1.2 S. 372 mit Hinweisen). Überdies ist auch nicht ersichtlich, worin diese Verletzung vorliegend konkret bestehen soll, da unbestrittenermassen eine Dienstbarkeit zur Gewährung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten der Parzelle Nr. 49 besteht.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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