

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0191-0192/2022 vom 4. Oktober 2022

ZH Baurekursgericht, 2022-10-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE II Nrn. 0191-0192_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nrn.%200191-0192_2022)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0191-0192/2022 du 4 octobre 2022

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0191-0192/2022 del 4 ottobre 2022

Regeste

Unter Strasse im Sinne von § 265 PBG wird eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage verstanden. Demgegenüber ist ein Weg eine Anlage, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat. Unter diesem Gesichtswinkel dienten bisher die (nicht mehr in Kraft stehenden) Zugangsnormen (ZN) als Richtlinien. Demgemäss galt die Zugangsart "Zufahrtsweg" für die Erschliessung von bis zu 10 Wohneinheiten. Mit Erlass der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) wurde der Anwendungsbereich für Zufahrtswege bis auf 50 Wohneinheiten erweitert. Das Baurekursgericht erwog, mit dieser drastischen Erhöhung könne für die Abgrenzung von Strasse und Weg im Sinne von § 265 PBG nicht mehr auf die Zugangsart "Zufahrtsweg" gemäss VErV abgestellt werden. Es sei an der konstanten Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffs "Weg" in § 265 Abs. 1 PBG festzuhalten, wonach ein Weg eine Anlage darstelle, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr diene und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen habe. Somit war im streitbetroffenen Fall gegenüber einer Strasse, die künftig bis zu 18 Wohneinheiten erschliesst, der Strassen- und nicht bloss der Wegabstand einzuhalten.

Erwägungen

E. 2

SC, [...]

E. 3

Das unüberbaute Baugrundstück Kat.-Nr. 1 (neu Kat.-Nrn. 2 und 3) im Halte von 863 m² liegt in der Wohnzone W2/25 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Es grenzt im Nordwesten und im Nordosten an die Strasse A und im Übrigen an andere, bereits überbaute Grundstücke derselben Zone. Die Bauparzelle befindet sich zum grössten Teil innerhalb der am 16. April 1969 festgesetzten und am 17. Mai 1972 genehmigten kommunalen Verkehrsbaulinien ([...]; s. GIS-Browser, maps.zh.ch, Karte ÖREB-Themen). Geplant ist die Erstellung eines Doppeleinfamilienhauses.

E. 4

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidend relevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war. 5.1. Die Rekurrentenschaft 1 rügt eine Verletzung des Strassenabstands. Das Quartier, welches über die Strasse A erschlossen werde, sei noch nicht vollständig überbaut. Zufolge der

würden allenfalls bereits in näherer Zukunft auch bei zurückhaltender Betrachtung bzw. bei Realisierung von reinen (Reihen-) Einfamilienhäusern mehr als 50 Wohneinheiten über den streitbetroffenen Abschnitt der Strasse erschlossen. Damit sei es nicht zulässig, für das Bauvorhaben einen blossen Wegabstand genügen zu lassen. Sämtliche Bauten, welche in den vergangenen rund 30 Jahren erstellt worden seien, würden einen Strassenabstand von 6 m aufweisen. Entsprechend einheitlich präsentiere sich die Überbauungssituation. Es würden ortsbaulich unerwünschte Verhältnisse entstehen, wenn das streitbetroffene Vorhaben - zumal an prominenter Lage im Kurvenbereich - mit einem massiv reduzierten Abstand erstellt werde. Die Rekurrentenschaft 2 rügt ebenfalls die Verletzung des Strassenabstandes und weist zusätzlich auf den durch die Grundeigentümer am 12. Juni 1991 abgeschlossenen "superprivaten Quartierplan", den Landumlegungs- und den Erschliessungsvertrag hin. Gemäss Ziff. 4.3 1 des technischen Berichts zum Landumlegungs- und Erschliessungsplan müsse die Strasse A ab der Strasse B bis zum Abzweiger Parzelle S eine Breite von 5,0 m, anschliessend bis zum Ausbauende von 4,5 m aufweisen, mit beidseitigen Banketten von 0,3 m. Aufgrund des im Erschliessungsplan festgelegten und tatsächlich umgesetzten Ausbaustandards sowie angesichts der Tatsache, dass bei einem Vollausbau des Quartiers A mehr als 50 Wohneinheiten erstellt werden könnten, handle es sich bei der Strasse A um eine Zufahrtsstrasse. 5.2. Die Vorinstanz hält dem entgegen, das Quartier, welches über den Weg A erschlossen werde, liege in der zweigeschossigen Wohnzone mit niedriger Ausnützung (W2/25). Die Baubehörde rechne künftig mit maximal 42 Wohneinheiten. Zurzeit würden insgesamt 32 Wohneinheiten erschlossen und das Gebiet sei mehrheitlich mit Gebäuden neueren Datums überbaut. Die Baubehörde gehe davon aus, dass zusätzlich zu den bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 4 je zwei Wohneinheiten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 fünf Wohneinheiten und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6 noch eine Wohneinheit erstellt werden könnten. Eine Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 7 über die Zufahrt A komme aus topographischen Gründen nicht in Betracht. Vielmehr dränge sich eine direkte Erschliessung von der Strasse B her auf, ohne den Verkehr durch das ganze R2.2022.00091 Seite 5

Quartier zu führen. Dies stehe im Einklang mit der Erschliessungsvereinbarung, wonach die Erschliessung des Grundstücks S auf privater Basis erfolge. Rund die Hälfte der Wohneinheiten würden im vorderen Teil des Quartiers liegen und nicht im strittigen Abschnitt. Entsprechend klein sei das Verkehrsaufkommen durch die Bewohner im hinteren Teil des Gebiets. Ohne Zwang könne zudem davon ausgegangen werden, dass die vor rund 20 Jahren errichteten Bauten in den nächsten 15 Jahren nicht durch Neubauten mit mehr Einheiten ersetzt würden. Es handle sich um ein ruhiges, mit Einfamilienhäusern überbautes Wohnquartier mit Temporegime 30 ohne Durchgangsverkehr. Aufgrund der noch offenen Baumöglichkeiten sei die Zufahrt als Weg zu qualifizieren. 5.3. Die private Rekursgegnerschaft führt aus, der von den Rekurrierenden zitierte Baurekursgerichtsentscheid sei nicht einschlägig, zumal es sich vorliegend um ein bereits überbautes Quartier handle (im erwähnten Entscheid seien erst 17 Wohneinheiten erschlossen gewesen). Das vorliegend streitbetroffene Grundstück sei noch unbebaut. Darüber hinaus setze sich der erwähnte Entscheid nicht mit der bisherigen Rechtsprechung auseinander. Im Entscheid werde zwar auf ein Urteil aus dem Jahr 1982 (BEZ 1982 Nr. 20) verwiesen, dieses werde jedoch nur unvollständig wiedergegeben. Im BEZ 1982 Nr. 20

werde zur Abgrenzung zwischen einer Strasse und einem Weg in erster Linie auf § 6 der heute nicht mehr gültigen Zugangsnormen abgestützt. Demgemäss habe für die Erschliessung weniger Einfamilienhäuser, einzelner kleiner Mehrfamilienhäuser und sonstiger Einzelobjekte ein Zufahrtsweg genügt. "Diese Wege dienen zwar in der Regel auch dem Motorfahrzeugverkehr; zur Hauptsache werden sie aber von Fussgängern benützt. Weder Interessen der Verkehrssicherheit noch der Wohnhygiene erfordern daher einen Minimalabstand von

E. 6

Zusammengefasst sind die Rekurse gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss der Baukommission X vom 14. März 2022 aufzuheben. 7.1. Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Bei (teilweiser) Gutheissung eines Nachbarrekurses ist auch die Baubehörde bzw. die betreffende kantonale Amtsstelle als (teilweise) unterliegende Verfahrenspartei zu betrachten. Sie wird damit im Rechtsmittelverfahren neben der Bauherrschaft kostenpflichtig (VB.2004.00481 in RB 2005 Nr. 12). In der Regel sind die Kosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz (bzw. den Vorinstanzen) aufzuerlegen. Demgemäss sind vorliegend die Verfahrenskosten zur Hälfte der Baukommission und zu je 1/4 SC und VS aufzuerlegen, letztere haften solidarisch für die Hälfte der Verfahrenskosten. 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 bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 5'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein R2.2022.00091 Seite 12

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. 5'000.-- festzusetzen. 7.2. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den beiden Rekurrentschaften eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, zahlbar je zur Hälfte durch die solidarisch haftenden privaten Rekursgegner. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'700.-- (insgesamt für beide Verfahren Fr. 3'400.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuspreehung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). R2.2022.00091 Seite 13

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