

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00273 vom 27. November 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-11-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00273

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00273 du 27 novembre 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00273 del 27 novembre 2002

Regeste

Baubewilligung | Einhaltung von Abstandsvorschriften gegenüber der Erschliessungsparzelle. Die Abgrenzung zwischen Strassen und Wegen im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG ist nicht scharf. Es ist neben dem technischen Ausbau v.a. auf die Zweckbestimmung insbesondere auf die Erschliessungsfunktion der Anlage abzustellen. Die Zugangsnormen bilden dabei Richtlinien. In casu ist die Anlage primär für den Fussgänger- und Fahrradverkehr bestimmt, weshalb sie als Weg zu qualifizieren ist. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Sämtliche Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. In der Sache streitig ist lediglich noch die Frage, welchen Abstand der geplante Neubau zur Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03 einhalten muss.

E. 2

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern, wie dies hier zutrifft, die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strassen und Wegen nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, Grundregistern und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage von Bedeutung; unter diesem Gesichtswinkel können die Zugangsnormen des Regierungsrats vom 9. Dezember 1987 als Richtlinie dienen. a) Wie sich auf Grund der Akten ergibt, weist die Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03, welche die Parzellen der Beschwerdeführenden von den Baugrundstücken trennt, auf den ersten 50 Metern ab der M-strasse eine vermarktete Breite von 4 m auf; anschliessend verjüngt sie sich für die restlichen ca. 37 m bis zur N-strasse auf 3 m. Die Ausfahrt in die N-strasse ist für Motorfahrzeuge gesperrt. Wie die Baurekurskommission unwidersprochen festgestellt hat, werden heute über die Zufahrtsporzelle Kat.Nr. 03 die Grundstücke Kat.Nr. 04, 05, 06 und 07 erschlossen, die alle mit neueren Gebäuden überbaut sind, die insgesamt fünf Wohneinheiten umfassen. Nach Auffassung der Baurekurskommission könnte bei Ausschöpfung noch vorhandener Ausnutzungsreserven die Zahl der Wohneinheiten nicht mehr als ungefähr verdoppelt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Neubaus mit 9

Wohneinheiten erfolgt nicht über die Parzelle Kat.Nr. 03, sondern direkt ab der M-strasse.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der vorbestehende Weg sei im Rahmen eines Quartierplanverfahrens auf eine Breite von 4 m ausgebaut worden, um als Zufahrtsstrasse für die Grundstücke Kat.Nrn. 04 – 07 sowie die Baugrundstücke Kat.Nrn. 01 und 02 zu dienen. Die vollständige Nutzung dieser Parzellen würde deutlich mehr als 10 Wohneinheiten umfassen, was bereits der umstrittene Neubau mit 9 neuen Wohneinheiten zeige. Die bereits überbauten Grundstücke seien deutlich unternutzt; falls der Trend zum Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Quartier weiter zunehmen würde, könnten sich die Wohneinheiten auf diesen Grundstücken deutlich mehr als verdoppeln. Auf den Umstand, dass der private Beschwerdegegner die Zufahrt zur Tiefgarage nicht über die Parzelle Kat.Nr. 03, sondern direkt ab der M-strasse geplant habe, könne es nicht ankommen; entscheidend für die Klassifizierung als Weg oder Strasse sei die Zahl der Wohneinheiten, die bei vollständiger Nutzung auf den durch die betreffende Zufahrt zu erschliessenden Grundstücken möglich sei. Entsprechend verlange auch § 128 Abs. 2 PBG, dass Erschliessungsanlagen so auszulegen seien, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Es sei mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, wenn der zuerst bauende Strassenanstösser einen Abstand von 6 m einhalten müsse, während der später Bauende, weil er seine Liegenschaft nicht über die vorgesehene Zufahrt erschliesse, dafür sorgen könne, dass sie auf Grund ihrer geringeren Erschliessungsbedeutung nur noch als Weg qualifiziert werde, und deshalb nur den kleineren Abstand von 3,5 m einzuhalten habe.

c) Aufgrund ihres Ausbaus mit einer Breite von 4 m im (ab der M-strasse) vorderen und von lediglich 3 m im hinteren Teil ist die Zufahrtsparzelle Kat.Nr. 03 eher als Weg einzustufen; auch die Tatsache, dass die nicht durchgehend befahrbare Strasse nur über Kehrmöglichkeiten auf den Anstössergrundstücken verfügt, spricht für eine Qualifikation als Weg (vgl. Anhang: Technische Anforderungen der Zugangsnormalien). Was die für die Qualifikation ebenfalls massgebliche Zweckbestimmung betrifft, so trifft es grundsätzlich zu, dass nicht allein die tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten massgeblich sein können, sondern dass auch die zukünftigen Überbaumöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden müssen. Davon ist auch die Vorinstanz ausgegangen, wenn sie erwogen hat, bei einer Beanspruchung der noch vorhandenen Ausnutzungsreserven wäre mit ungefähr einer Verdoppelung der Wohneinheiten zu rechnen. Indessen ist es keinesfalls 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 wird. Da es sich nach der unbestrittenen Feststellung der Vorinstanz bei den Liegenschaften Kat.Nrn. 04 – 07 um neuere Gebäude handelt, ist nicht mit einer baldigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und einer entsprechenden Zunahme der Wohneinheiten zu rechnen, so dass deshalb für diese Grundstücke von einem Erschliessungsbedarf von 5 Wohneinheiten auszugehen ist. Selbst wenn zu dieser Zahl noch die 9 Wohneinheiten des Neubaus dazu gerechnet werden, die ebenfalls über die Zufahrtsparzelle Kat.Nr. 03 erschlossen werden könnten, liegt die Erschliessungsfunktion immer noch in einem Bereich, welche insbesondere auch mit Rücksicht auf den gegebenen Ausbaustandard die Qualifikation als Weg als zulässig erscheinen lässt. Wie erwähnt stellen die Zugangsnormalien bloss Richtlinien dar und hat deshalb die Zahl von 10 Wohneinheiten nicht die Bedeutung einer strikten Trennlinie. Vielmehr kommt es für die Qualifikation als Weg darauf an, ob Ausbau und Funktion die Erschliessungsparzelle als Anlage erscheinen lassen, die primär für den Fussgänger- und Fahrradverkehr bestimmt ist,

Motorfahrzeugverkehr hingegen nicht oder nur in beschränktem Umfang aufzunehmen hat. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt, wie sich insbesondere im nicht durchgehenden Ausbau auf 4 m und im Fehlen eines eigentlichen Kehrplatzes zeigt. Auch das Neubauprojekt nutzt die Parzelle Kat.Nr. 03 in erster Linie als Fussgängerzugang, indem die Zufahrt zur Tiefgarage direkt ab der M-strasse vorgesehen ist. Was schliesslich den grösseren Wegabstand betrifft, den die Bauten auf den Grundstücken der Beschwerdeführenden zur Wegparzelle einhalten, so ist dieser bereits auf Grund der dortigen Garagenvorplätze geboten. Dass ihnen die Bewilligung für ein Bauvorhaben ohne solche Vorplätze und mit einem Abstand von weniger als 6 m verweigert worden wäre, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Von ungleicher Rechtsanwendung kann keine Rede sein. Dass sich auf dem Grundstück Kat.Nr. 1874 ein Dentallabor mit regem Zubringerverkehr über die M-strasse befinde, haben die Beschwerdeführenden ausdrücklich "nur am Rande erwähnt". Wenn im Rekursentscheid nicht ausdrücklich auf eine solche Randbemerkung Bezug genommen wurde, kann der Vorinstanz keine Gehörsverweigerung vorgeworfen werden. Jedenfalls vermag der erwähnte Umstand keine andere Beurteilung der Erschliessungsfunktion der Zufahrtsparzelle Kat.Nr. 03 zu rechtfertigen.

E. 3

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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