

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00029 vom 15. September 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-09-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00029](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00029)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00029 du 15 septembre 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00029 del 15 settembre 2005

## **Regeste**

Quartierplan | Amtlicher Quartierplan "Durst", Meilen; Baulinien. Im Quartierplangebiet soll die neue Quartierstrasse U6 erstellt werden. Der Abstand der Baulinie zur Strasse U 6 beträgt bergseits 6 m und seeseits 3,5 m (E. 2.1). Das gesamte Quartierplangebiet befindet sich vorliegend an einem gegen Süden, d.h. gegen den See abfallenden Hang. Die geltende Bauordnung sieht für das zum grössten Teil der Wohnzone W 1.4 zugewiesene Gebiet einen kleinen Grenzabstand von 3,5 m sowie einen grossen gegenüber Süden einzuhaltenden Grundabstand von 7 m vor. Mit dieser Grenzabstandsregelung soll aus Gründen der Wohnhygiene und Seesicht eine Überbauung der Grundstücke im nördlichen, erhöhten Bereich ermöglicht und angestrebt werden. Dieses Konzept soll aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung der Überbauung durch die Baulinienführung entlang der Quartierstrasse U6 weitergeführt werden. Die strittige Baulinienführung ist deshalb gerechtfertigt und sachlich begründbar (E. 3.3). Es liegt keine Ungleichbehandlung vor und es sind auch keine anderen Gründe ersichtlich, die gegen diese Baulinienführung sprechen (E. 3.4). Abweisung (E. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Quartierplan Amtlicher Quartierplan "Durst", Meilen; Baulinien. Im Quartierplangebiet soll die neue Quartierstrasse U6 erstellt werden. Der Abstand der Baulinie zur Strasse U 6 beträgt bergseits 6 m und seeseits 3,5 m (E. 2.1). Das gesamte Quartierplangebiet befindet sich vorliegend an einem gegen Süden, d.h. gegen den See abfallenden Hang. Die geltende Bauordnung sieht für das zum grössten Teil der Wohnzone W 1.4 zugewiesene Gebiet einen kleinen Grenzabstand von 3,5 m sowie einen grossen gegenüber Süden einzuhaltenden Grundabstand von 7 m vor. Mit dieser Grenzabstandsregelung soll aus Gründen der Wohnhygiene und Seesicht eine Überbauung der Grundstücke im nördlichen, erhöhten Bereich ermöglicht und angestrebt werden. Dieses Konzept soll aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung der Überbauung durch die Baulinienführung entlang der Quartierstrasse U6 weitergeführt werden. Die strittige Baulinienführung ist deshalb gerechtfertigt und sachlich begründbar (E. 3.3). Es liegt keine Ungleichbehandlung vor und es sind auch keine anderen Gründe ersichtlich, die gegen diese Baulinienführung sprechen (E. 3.4). Abweisung (E. 4). Stichworte:

**BAULINIENFESTSETZUNG GRENZABSTAND QUARTIERPLAN**

**SONDERNUTZUNGSPLÄNE STRASSENABSTAND** Rechtsnormen: § 96 Abs. I PBG §

125 PBG § 265 PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer

Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 16. Juli 2002 setzte der Gemeinderat

Meilen den amtlichen Quartierplan "Durst" fest. Dieser Beschluss wurde am 9. August 2002 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. II. Gegen diese Festsetzung rekurrerten A und C an die Baurekurskommission II, welche den Rekurs am 23. November 2004 abwies und den angefochtenen Beschluss des Gemeinderates Meilen im geprüften Umfang bestätigte. III. Gegen diesen Rekursentscheid erhob A am 20. Januar 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragte, der Beschluss des Gemeinderats Meilen vom 16. Juli 2002 sei insoweit aufzuheben, als er eine den gesetzlichen Strassenabstand verringernde Baulinie südlich der neuen Quartierstrasse U6 vorsehe und der angefochtene Entscheid sei insoweit aufzuheben, als er den Beschluss des Gemeinderats Meilen betreffend Festsetzung der Baulinien zur Verringerung des Strassenabstands seeseitig der U6 bestätige; auf die Festsetzung von den Strassenabstand verringernden Baulinien seeseitig der Quartierstrasse U6 sei zumindest im Bereich des Grundstücks der Beschwerdeführerin zu verzichten bzw. der Gemeinderat Meilen sei anzuweisen, die Baulinie auch seeseitig der U6 auf 6 m anzusetzen; eventualiter seien beidseits der U6 die gleichen Strassenabstände festzulegen, dies jedenfalls im Bereich des Grundstücks der Beschwerdeführerin; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners; die Kosten- und Entschädigungsfolgen im erstinstanzlichen Verfahren seien entsprechend aufzuheben. Die Baurekurskommission II beantragte am 8. Februar 2005 die Abweisung der Beschwerde. In seiner Beschwerdeantwort vom 29. März 2005 stellte der Gemeinderat Meilen ebenfalls den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Das Bezugsgebiet des amtlichen Quartierplans "Durst" wird im Norden durch die Luftstrasse, im Osten durch die Plattenstrasse, im Süden durch die Rainstrasse und den Harbisweg sowie im Westen durch das Raingässli begrenzt. Das Gebiet ist gemäss der geltenden Zonenordnung zum grössten Teil der Wohnzone W 1.4 zugewiesen. Gegenstand des Quartierplans ist unter anderem die strassenmässige Erschliessung der Quartierplangrundstücke. Vorgesehen ist eine Erschliessung mit parallel zum gegen Süden bzw. den Zürichsee abfallenden Hang führenden Quartierstrassen. Ungefähr in der Mitte des Quartierplangebiets soll die neue Quartierstrasse U6 erstellt werden. Durch diese soll neu auch das mit einem Einfamilienhaus überstellte Grundstück altKat.-Nr. 01 der Beschwerdeführerin erschlossen werden. Mit dem Quartierplan sollen entlang dieser Strasse Baulinien festgesetzt werden. Der Abstand der Baulinie zur Strasse beträgt bergseits 6 m und seeseits 3,5 m. 2.2 Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen Folgendes geltend: Ihre Parzelle sei praktisch flach und weise nur einen geringfügigen Niveauunterschied zu den südwärts gelegenen Grundstücken auf, welche in ihrer gesamten Bautiefe – entgegen der Darstellung der Vorinstanz – ebenfalls nur ein ganz geringfügiges Gefälle aufweisen würden, was ein Augenschein oder ein Höhenkurvenplan ohne weiteres erhellen könne. Diesem Sachverhalt habe die Vorinstanz nicht ausreichend Rechnung getragen bzw. den diesbezüglichen Sachverhalt unrichtig festgestellt. Die strittige Baulinienfestsetzung unterscheide nicht zwischen steileren und flacheren Lagen. Durch die Begünstigung der seeseitig gelegenen Parzellen werde ihr bereits überbautes Grundstück benachteiligt. Die mittels der beanstandeten Baulinie abweichend von den gesetzlichen Vorschriften ermöglichte Näherbauweise seeseitiger Gebäude beeinträchtige die Aussicht und Besonnung der nördlichen Grundstücke. Dies falle besonders dort ins Gewicht, wo

wenig Gefälle bestehe. Ausserdem sei ihre Parzelle überbaut, das Gebäude könne nicht einfach "nach Norden gerückt" werden. Die beanstandete Baulinienfestsetzung widerspreche dem Prinzip der Gesetz- und Verhältnismässigkeit sowie dem Rechtsgleichheitsgebot. Der gesetzliche Strassenabstand von § 265 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) werde ausser Kraft gesetzt. Bezweckt werde damit eine erhöhte Flexibilität beim Platzieren der Bauten, d.h. eine verbesserte Überbaubarkeit und Ausnützung der begünstigten Grundstücke. Diese Zwecksetzung liege ausschliesslich im Interesse der seeseitigen Grundstücke. Ein öffentliches Interesse sei nicht erkennbar. Baulinien dürften gemäss § 96 Abs. 1 PBG ausschliesslich zur Freihaltung von Gelände für öffentliche Verkehrsanlagen oder Vorgärten bzw. Grünbereichen vorgesehen werden. Sie dürften ausserdem nur dann festgesetzt werden, wenn dafür ein Bedürfnis bestehe. Dieses Bedürfnis könne jedoch nur die Freihaltung von Gelände und nicht etwa die Verringerung des nach den gesetzlichen Vorschriften geltenden Strassenabstandes beinhalten. Das Instrument der Baulinie werde dadurch zweckentfremdet. Für die angefochtene Festsetzung fehle eine gesetzliche Grundlage. Abweichungen von § 265 PBG dürften mittels Baulinien nur soweit festgelegt werden, als sich diese Abweichung als nötig erweise. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Weshalb Gründe der Wohnhygiene oder der Seesicht eine Reduktion des Strassenabstands auf 3,5 m notwendig machen würden, werde von der Vorinstanz nicht näher begründet. Gestalterische oder ortsbauliche Gründe seien nicht ersichtlich; diese würden vielmehr eher für eine Einhaltung der Strassenabstände sprechen. Die Wahrung der Verkehrssicherheit sowie der Bewegungsraum und Aussichtsschutz für Fussgänger sprächen gegen eine Zentrierung der Baumassen möglichst nahe am Strassenrand; ebenso wie die Wahrung des Quartiercharakters als Einfamilienhauszone. Die rechtsungleiche Behandlung der seeseitigen und bergseitigen Grundstücke sei nicht zu rechtfertigen.

### **E. 3.1**

Gemäss § 125 Abs. 1 PBG sind vor oder mit dem Quartierplan für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht. Der Baurekurskommission II ist darin beizupflichten, dass im vorliegenden Fall ein Bedürfnis nach der Festsetzung von Baulinien im Sinne der zitierten Bestimmung besteht, wird doch die Quartierstrasse U6 erst gebaut und sind die daran anstossenden Grundstücke grösstenteils noch unüberbaut. Ebenfalls zutreffend ist, dass Verkehrsbaulinien gemäss § 96 Abs. 2 lit. a PBG das ordentliche Instrument zur Bestimmung des Abstandes von Gebäuden und Anlagen gegenüber Strassen und anderen Verkehrsflächen bilden. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut der Bestimmung von § 264 PBG, wonach der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Die Strassenabstandsregelung gemäss § 265 Abs. 1 PBG gelangt ausdrücklich nur dann zur Anwendung, wenn Baulinien für öffentliche und private Strassen fehlen und eine Festsetzung nicht nötig erscheint. Dafür, dass die Festsetzung eines gegenüber der gesetzlichen Subsidiärregelung kleineren Strassenabstandes mittels Baulinie nur dann zulässig sein soll, wenn eine Notwendigkeit bestehe, bietet der Wortlaut des Gesetzes keinerlei Anhaltspunkte. Vielmehr ist mit der Baurekurskommission II davon auszugehen, dass es grundsätzlich zulässig ist, mit Baulinien für bestimmte Grundstücke den Strassenabstand grösser oder kleiner als 6 m (vgl. § 265 PBG) anzusetzen.

### **E. 3.2**

Unbestritten ist, dass Baulinien stets primär öffentliche Interessen wahren (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Ziff. 4.5.1.). Zu eng ist indessen die den Verkehrsbaulinien von der Beschwerdeführerin zugedachte Zwecksetzung: Die Freihaltung von Gelände für öffentliche Verkehrsanlagen oder Vorgärten bzw. Grünbereichen ist nur eine der möglichen Zwecksetzungen. Baulinien können anerkanntermassen auch im Dienst der Ordnung und Gestaltung der Überbauung stehen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 344). Nach Massgabe des Bedürfnisses richtet sich nicht nur die zeitliche Festsetzung, sondern auch die Ausgestaltung der Baulinien, d.h. deren konkrete Linienführung. Der Baurekurskommission II ist darin beizupflichten, dass aus Gründen der Rechtsgleichheit bei der Festsetzung von Baulinien in der Regel beide Strassenseiten gleichmässig zu belasten sind. Es handelt sich dabei jedoch nicht um ein unabänderliches Prinzip. Vielmehr können etwa technische Gründe ein Abweichen von diesem Grundsatz sogar erfordern. Ausserdem kann eine asymmetrische Linienführung aus öffentlichen Interessen gerechtfertigt sein (Robert E. Flach, Baulinien im schweizerischen Recht, Winterthur 1979, Bd. I, S. 508).

### **E. 3.3**

Das gesamte Quartierplangebiet befindet sich vorliegend an einem gegen Süden, d.h. gegen den See abfallenden Hang. Die geltende Bauordnung sieht für das zum grössten Teil der Wohnzone W 1.4 zugewiesene Gebiet einen kleinen Grenzabstand von 3,5 m sowie einen grossen gegenüber Süden einzuhaltenden Grundabstand von 7 m vor (vgl. Art. 18 BZO). Mit dieser Grenzabstandsregelung soll aus Gründen der Wohnhygiene und Seesicht eine Überbauung der Grundstücke im nördlichen, erhöhten Bereich ermöglicht und angestrebt werden. Wie der Beschwerdegegner geltend macht, erfolgt die strittige Baulinienfestsetzung im abfallenden Gelände in Anlehnung an diese Grenzabstandsregelung. Die Möglichkeit der nördlichen Baumassenkonzentrierung soll auch den Grundstücken entlang der Quartierstrassen eingeräumt werden. Durch die Grenzabstandsregelung der Bauordnung (grosser Grundabstand gegenüber Süden bzw. kleiner Grundabstand gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen) resultiert eine bestimmte Überbauungsstruktur des Gebiets. Mit der Baurekurskommission II ist davon auszugehen, dass es aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung der Überbauung zweckmässig ist, für die Grundstücke entlang der Quartierstrassen eine ebensolche Abstandsregelung vorzusehen. Da Baulinien nach dem oben Ausgeführten das ordentliche Instrument für die Regelung des Strassenabstandes von Gebäuden darstellen, erscheint eine Baulinie im Abstand von 3,5 m zur Strasse – entsprechend dem kleinen Grundabstand – für seeseitige Parzellen als sinnvoll. Dass die Hangneigung im Quartierplangebiet grundsätzlich relativ stark ist, ist notorisch und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Die Augenscheinfotos der Vorinstanz bestätigen zwar, dass das Gebiet im Bereich der neu geplanten Quartierstrasse U6 etwa auf der Höhe des Grundstücks der Beschwerdeführerin eher flach abfällt. Dieser Umstand lässt die strittige Baulinienziehung jedoch nicht als unzweckmässig erscheinen. Dass die geschilderte Überbauungsstruktur im gesamten Hangbereich, unabhängig von gewissen Gefällsunterschieden, einheitlich verwirklicht werden soll, erscheint als folgerichtig und damit vertretbar. Daran nichts zu ändern vermag der Umstand, dass es sich wohl auch vertreten liesse, den Abstand der Bauten zur Strasse im flacheren Gebiet anders zu regeln als im steilen. Aus diesen Gründen

erscheint auch die Durchführung eines Augenscheins zur detaillierten Feststellung des Geländeverlaufs als nicht erforderlich.

#### **E. 3.4**

Nach dem Gesagten ist die strittige Baulinienziehung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin durch das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Überbauung des Gebiets gerechtfertigt und damit sachlich begründbar. Die vorliegende Zwecksetzung verlangt sogar eine asymmetrische Linienführung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin resultiert grundsätzlich keine Benachteiligung bergseitiger Parzellen. Wie die Baurekurskommission II zu Recht anführt, haben diese gegenüber rückwärtigen Nachbarparzellen ebenfalls nur einen kleinen Grundabstand von 3,5 m einzuhalten. Ausserdem ist gegenüber der Quartierstrasse ein Abstand von "nur" 6 m – im Vergleich zu Gebäuden auf seeseitigen Grundstücken, die gegenüber ihren südlichen Nachbarparzellen einen grossen Grundabstand von 7 m aufweisen müssen (Art. 18 BZO) – einzuhalten. Es mag zutreffen, dass die strittige Baulinienführung für das bereits überbaute Grundstück der Beschwerdeführerin mit einem gewissen Nachteil verbunden ist. Von einer starken Benachteiligung ist indessen nicht auszugehen. Wie den Planunterlagen entnommen werden kann, wird bei einer allfälligen Überbauung des der Parzelle der Beschwerdeführerin gegenüberliegenden seeseitigen Grundstücks zum Wohnhaus der Beschwerdeführerin ein Gebäudeabstand von immerhin mindestens 17 m resultieren. Inwiefern die Verkehrssicherheit der Quartierstrasse U6 aufgrund der strittigen Baulinienführung gefährdet sein sollte, ist nicht ersichtlich. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, inwiefern der Bewegungsraum für Fussgänger beeinträchtigt sein sollte. Was schliesslich den geltend gemachten Aussichtsschutz anbelangt, so mag es zutreffen, dass sich ein grösserer Strassenabstand der seeseitigen Gebäude positiv auf die Seesicht von der Quartierstrasse auswirken würde. Wenn die Quartierplanbehörde diesen Gesichtspunkt weniger stark gewichtet hat als das Interesse an einer einheitlichen Positionierung der Baukörper im nördlichen Bereich der Baugrundstücke, so liegt dies in ihrem pflichtgemässen Ermessen und ist nicht zu beanstanden.

#### **E. 4**

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführerin als unbegründet. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diese ist ausserdem zu verpflichten, dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner zugunsten der Quartierplanrechnung eine angemessene Entschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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