

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00261 vom 25. Januar 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00261

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00261 du 25 janvier 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00261 del 25 gennaio 2006

Regeste

Baubewilligung | Dreifamilienhaus in einer Kernzone in Horgen: Die Beschwerdeführenden machen ungenügende Erschliessung (E. 3), Strassenabstandsverletzungen (E. 4) sowie Verstösse gegen die Verkehrssicherheitsverordnung (E. 5) geltend. Beim streitbetreffenen Baugrundstück handelt es sich praktisch um die letzte unüberbaute Parzelle in dieser Kernzone. Die im Rahmen der engen Verhältnisse möglichen Verbesserungen der Erschliessung wurden vorgenommen. Unter diesen Voraussetzungen wäre es unverhältnismässig, einen weiteren Ausbau der Erschliessungsflächen oder einen Verzicht auf Nutzungsmöglichkeiten zu verlangen. Es liegen damit wichtige Gründe im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG vor, die ein Abweichen von den Anforderungen der Zugangsnormalien erlauben (E. 3.2.2). Unabhängig von der Qualifikation der an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsflächen lässt Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO gestützt auf § 50 Abs. 2 PBG für die Kernzonen das Bauen auf oder näher an die Strassengrenze zu, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden (E. 4.2.1). Die Voraussetzungen für eine Abstandsunterschreitung sind erfüllt (E. 4.3). Die geplante Ausfahrt vom Baugrundstück hält die Anforderungen an den Ausfahrts-Typ A gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung unbestrittenermassen nicht ein. Den kleinräumigen Verhältnissen ist jedoch im Sinn einer weniger strengen Handhabung der technischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Baurekurskommission hat die Abweichungen gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG zu Recht als vertretbar beurteilt (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Dreifamilienhaus in einer Kernzone in Horgen: Die Beschwerdeführenden machen ungenügende Erschliessung (E. 3), Strassenabstandsverletzungen (E. 4) sowie Verstösse gegen die Verkehrssicherheitsverordnung (E. 5) geltend. Beim streitbetreffenen Baugrundstück handelt es sich praktisch um die letzte unüberbaute Parzelle in dieser Kernzone. Die im Rahmen der engen Verhältnisse möglichen Verbesserungen der Erschliessung wurden vorgenommen. Unter diesen Voraussetzungen wäre es unverhältnismässig, einen weiteren Ausbau der Erschliessungsflächen oder einen Verzicht auf Nutzungsmöglichkeiten zu verlangen. Es liegen damit wichtige Gründe im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG vor, die ein Abweichen von den Anforderungen der Zugangsnormalien erlauben (E. 3.2.2). Unabhängig von der Qualifikation der an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsflächen lässt Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO gestützt auf § 50 Abs. 2 PBG für die Kernzonen das Bauen auf oder näher

an die Strassengrenze zu, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden (E. 4.2.1). Die Voraussetzungen für eine Abstandsunterschreitung sind erfüllt (E. 4.3). Die geplante Ausfahrt vom Baugrundstück hält die Anforderungen an den Ausfahrts-Typ A gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung unbestrittenermassen nicht ein. Den kleinräumigen Verhältnissen ist jedoch im Sinn einer weniger strengen Handhabung der technischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Baurekurskommission hat die Abweichungen gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG zu Recht als vertretbar beurteilt (E. 5.4). Abweisung.

Stichworte: ABSTAND ABSTANDSUNTERSCHREITUNG AUSFAHRT

BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN ERSCHLIESSUNG
(ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) KERNZONE

ORTSBILD SICHTVERHÄLTNISSE STRASSENABSTAND VERKEHRSSICHERHEIT
VERKEHRSSICHERHEITSVERORDNUNG WOHNHYGIENE ZUGÄNGLICHKEIT
ZUGANGSNORMALIEN Rechtsnormen: Art. 2.2.4 Abs. I BZO Horgen § 50 Abs. II PBG

§ 265 Abs. I PBG § 360 Abs. III PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 7. Juni 2004 erteilte der Gemeinderat

Horgen der einfachen Gesellschaft "K", nämlich L und M sowie N und O, die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Dreifamilienhauses mit Unterniveaugarage auf dem in der Kernzone liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 am R-Weg in S. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung, vom 13. Mai 2004 (ortsbildschutzrechtliche Bewilligung) eröffnet. II. Dagegen rekurrierte die aus A, B, C, D, E, F, G, H und I bestehende Anwohnerschaft mit gemeinsamer Eingabe vom 12. Juli 2004 bei der Baurekurskommission II. Nach Durchführung eines Referentenaugenscheins wies diese die gegen beide Bewilligungen gerichteten Rekurse mit Entscheid vom 10. Mai 2005 ab und bestätigte den Beschluss des Gemeinderats Horgen vom 7. Juni 2004 sowie die Verfügung der Baudirektion vom 13. Mai 2004 im beurteilten Umfang. III. Am 16. Juni 2005 gelangte die gleiche Anwohnerschaft an das Verwaltungsgericht und beantragte diesem die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Verfahren zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. Die Baurekurskommission II schloss am 23. August 2005 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. L und M sowie N und O liessen am 2. September 2005 ebenfalls Abweisung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Den gleichen Antrag stelle innert erstreckter Frist am 26. September/ 3. Oktober 2005 der Gemeinderat Horgen. Die Erwägungen der Vorinstanz sowie die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

Baurekurskommission II. Nach Durchführung eines Referentenaugenscheins wies diese die

gegen beide Bewilligungen gerichteten Rekurse mit Entscheid vom 10. Mai 2005 ab und bestätigte den Beschluss des Gemeinderats Horgen vom 7. Juni 2004 sowie die Verfügung

der Baudirektion vom 13. Mai 2004 im beurteilten Umfang. III. Am 16. Juni 2005 gelangte die gleiche Anwohnerschaft an das Verwaltungsgericht und beantragte diesem die

Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Verfahren zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. Die Baurekurskommission II schloss am 23. August

2005 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. L und M sowie N und O liessen am 2. September 2005 ebenfalls Abweisung der Beschwerde beantragen, unter

Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Den gleichen Antrag stelle innert erstreckter Frist am 26. September/ 3. Oktober 2005 der Gemeinderat

Horgen. Die Erwägungen der Vorinstanz sowie die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

Horgen. Die Erwägungen der Vorinstanz sowie die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

Horgen. Die Erwägungen der Vorinstanz sowie die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

Horgen. Die Erwägungen der Vorinstanz sowie die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Die Vernehmlassungen der Gegenparteien sind den Beschwerdeführenden übungsgemäss zugestellt worden. Der entsprechende Antrag ist gegenstandslos. Die Durchführung eines

zweiten Schriftenwechsels ist mangels neuer und umstrittener rechtserheblicher Vorbringen entbehrlich (vgl. BGr, 19. August 2004, 1A.43/2004, E. 2.4, www.bger.ch).

E. 1.3

Die Beschwerdeführenden ersuchen um Durchführung eines Augenscheins. – Im vorliegenden Fall hat bereits die Baurekurskommission am 24. Januar 2005 einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da der massgebliche Sachverhalt aufgrund des vorinstanzlichen Augenscheins sowie der bei den Akten liegenden Fotografien und Pläne mit hinreichender Deutlichkeit dokumentiert ist, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 2

Das streitbetroffene Baugrundstück in der Kernzone S grenzt im Süden an den T-Weg und im Südwesten an den R-Weg. Nach Plan hält das Bauvorhaben gegenüber beiden Wegen ein Abstand von 4 m ein. Das geplante Mehrfamilienhaus soll von der U-Strasse her über den V-Weg und den von diesem abzweigenden R-Weg erschlossen werden. Die Beschwerdeführenden bringen zum einen vor, das Baugrundstück sei nicht genügend zugänglich (nachfolgende E. 3); zum andern machen sie geltend, der projektierte Bau unterschreite mit einem Abstand von lediglich 4 m zum R-Weg und zum von diesem wegführenden T-Weg den erforderlichen Strassenabstand deutlich (E. 4). Schliesslich rügen sie, die Ausfahrt vom Baugrundstück auf den R-Weg genüge den massgeblichen Anforderungen nicht (E. 5).

E. 3

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass über den R-Weg mehr als 10 Wohneinheiten erschlossen würden, weshalb dieser die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse zu erfüllen habe, tatsächlich aber, wie die Vorinstanz festgestellt habe, nicht einmal diejenigen an einen Zufahrtsweg erfülle.

E. 3.1

Vorab stellt sich die Frage, ob die Rüge, die Zugänglichkeit zum Baugrundstück sei ungenügend, unter Beachtung des im Baurecht weit gehend geltenden Rügeprinzips überhaupt zulässig ist, da die heutigen Beschwerdeführenden im Rekursverfahren diesbezüglich nichts vorgebracht haben, oder ob sie als neue Begründung im Rahmen der Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen zu hören ist (vgl. dazu Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 4 und 7). Die Frage kann jedoch offen bleiben, da der Einwand – wie anschliessend zu zeigen ist – materiellrechtlich unbegründet ist.

E. 3.2.1

§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen 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 Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt

über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den vom Regierungsrat erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV; LS 722.15) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; 27. September 1988, VB 88/0078; zu § 11 Zugangsnormalien vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45; VGr, 5. Oktober 1998, VB.1998.00154; 26. November 1997, VB.1997.00131 und 132). Bei der Gewährung solcher Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 1986 Nr. 13). Diese prüfen, ob die Gemeindebehörde, den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, das heisst im vorliegenden Zusammenhang insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses hat im Rahmen seiner gemäss § 50 VRG eingeschränkten Prüfungsbefugnis unter anderem zu beurteilen, ob die Rekursinstanz den kommunalen Entscheid mit der gebotenen Zurückhaltung geprüft hat.

E. 3.2.2

Beim streitbetroffenen Baugrundstück handelt es sich praktisch um die letzte unüberbaute Parzelle im zwischen der U-Strasse und dem Eisenbahntrasse der Linie Zürich–Chur liegenden Teil der Kernzone S. Für dieses Gebiet wurde 1985 ein Quartierplan festgesetzt. In der Folge wurden beim T-Weg und am Ende des R-Wegs Kehrplätze erstellt. Sowohl der T-Weg wie auch der R-Weg wurden verbreitert; im Umfang von 83 m² zulasten des Baugrundstücks. Dennoch weist der R-Weg mit Ausnahme der Ausweichstelle (4,5 m) auf halber Länge eine Fahrbahnbreite von lediglich 2,9 m auf. Die im Rahmen der engen Verhältnisse möglichen Verbesserungen der Erschliessung wurden jedoch vorgenommen. Weitere Verbesserungen scheinen laut Einschätzung der Vorinstanz kaum möglich zu sein. Unter diesen Voraussetzungen wäre es unverhältnismässig, einen weiteren Ausbau der Erschliessungsflächen oder vom Bauherrn einen Verzicht auf Nutzungsmöglichkeiten zu verlangen (vgl. dazu RB 1983 Nr. 97, wo es um die Schliessung einer Baulücke in einem städtischen Gebiet [Zürichberg] ging, in welchem eine nachträgliche Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse praktisch ausgeschlossen war. Der hier vorliegende Fall unterscheidet sich damit von denjenigen Sachverhalten, die den Entscheiden VGr, 2. November 2005, VB.2005.00263, E. 4.1.2, und 16. November 2005, VB.2005.00379, E. 3.4, beide unter www.vgrzh.ch, zu Grunde lagen. Dort waren die Baugrundstücke bereits überbaut; durch Ersatzbauten sollten Ausnützungsreserven ausgeschöpft werden. Massvolle Verbesserungen der Erschliessungsverhältnisse waren realisierbar.) Damit liegen wichtige Gründe im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG vor, die ein Abweichen von den Anforderungen der Zugangsnormalien erlauben. Angesichts dieser Sach- und Rechtslage durfte der Gemeinderat Horgen ohne Rechtsverletzung davon ausgehen, dass die Parzelle Kat.-Nr. 01 strassenmässig hinreichend erschlossen ist.

E. 4

Die Beschwerdeführenden stellen sich im Weiteren auf den Standpunkt, der projektierte Bau habe gegenüber dem R-Weg und dem T-Weg einen Abstand von 6 m einzuhalten.

E. 4.1.1

Die kommunale Baubehörde bringt in ihrer Vernehmlassung vor, die damaligen Rekurrierenden hätten eine Abstandsverletzung gegenüber dem T-Weg nicht gerügt, weshalb ihre diesbezüglichen Ausführungen in der Beschwerdeschrift verspätet erfolgen würden. – Mit diesem Einwand wird übersehen, dass die Vorinstanz gemäss dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amts wegen durchaus befugt war, eine allfällig unzulässige Abstandsunterschreitung auch gegenüber dem T-Weg zu prüfen und in ihre Erwägungen aufzunehmen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 79). Damit steht es auch den Beschwerdeführenden ohne weiteres zu, sich mit diesen Ausführungen auseinander zu setzen.

E. 4.1.2

Die Vorinstanz ist gestützt auf die Zugangsnormalien zum Ergebnis gelangt, dass der R-Weg von der Einmündung des T-Wegs bis zum Kehrplatz weniger als 10 Wohneinheiten erschliesse und daher in jenem Bereich als Zufahrtsweg zu bezeichnen sei. Entgegen der Ansicht der rekurrierenden Anwohnerschaft würden die Liegenschaften R-Weg 02, 03, 04, 05, 06 und 07 nicht durch den R-Weg erschlossen, sondern über den V-Weg und die W-Strasse. Hingegen würden über den T-Weg über 20 Wohneinheiten erschlossen, weshalb dieser Weg nur bei dichter Bebauung und guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel als Zufahrtsweg qualifiziert werden könne. Anders als die kommunale Bewilligungsbehörde beurteilte die Vorinstanz die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nicht als gut im Sinn der Zugangsnormalien. Gemäss § 265 Abs. 1 PBG müsse deshalb das Bauvorhaben gegenüber dem T-Weg einen Abstand von 6 m und gegenüber dem R-Weg einen solchen von 3,5 m einhalten. Die Gemeinde Horgen habe jedoch von der in § 265 Abs. 1 PBG enthaltenen Ermächtigung Gebrauch gemacht und in Ziff. 2.2.4 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen vom 21. September 1995 (BZO) für die Kernzonen das Bauen auf oder näher an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werde. Die Vorinstanz sah in der Reduktion eine Verbesserung des Ortsbilds und konnte keine Verschlechterung der Wohnhygiene und keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit erkennen, weshalb sie die projektierten Strassenabstände im Ergebnis als rechtskonform beurteilte.

E. 4.1.3

Die Beschwerdeführenden wenden dagegen ein, dass der R-Weg ein Quartier mit einer tatsächlich möglichen Kapazität von mehr als 30 Wohneinheiten erschliesse, weshalb eine Zufahrtsstrasse erforderlich sei. Zum einen erschliesse der R-Weg entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht weniger als 10 Wohneinheiten, da einerseits die Liegenschaften R-Weg 02, 03, 04, 05, 06 und 07 über den R-Weg erschlossen würden – diesbezüglich sei der Sachverhalt von der Vorinstanz unrichtig bzw. unvollständig ermittelt – und andererseits die Liegenschaften R-Weg 08 und 09 eine tatsächliche Nutzungskapazität von bis zu 6 Wohneinheiten hätten. Zum andern würden 20 Wohneinheiten über den T-Weg erschlossen, weshalb über den T- und den R-Weg, die hinsichtlich der verkehrsmässigen Erschliessung eine funktionale Einheit bilden würden, der Zugang zu mehr als 30 Wohneinheiten erfolge. Somit sei sowohl gegenüber dem T- wie auch dem R-Weg ein

Abstand von 6 m einzuhalten. Die Voraussetzungen für die in Ziff. 2.2.4 BZO vorgesehene Unterschreitung des Strassenabstands erachten die Beschwerdeführenden als nicht gegeben. Eine Verbesserung des Ortsbilds werde nicht erzielt, da der bestehende Eindruck beengter Verhältnisse noch verstärkt würde. Die wohnhygienischen Verhältnisse und die Verkehrssicherheit würden aufgrund des ohnehin ungenügenden Strassenausbaus verschlechtert.

E. 4.2.1

Für die an die Bauparzelle grenzenden Verkehrsflächen der Parzelle Kat.-Nr. 10 (T- und R-Weg) sind unbestrittenermassen keine Baulinien festgesetzt worden. Soweit Baulinien fehlen und die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt, haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude – ungeachtet der Zonierung – gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und gegenüber öffentlichen Wegen einen solchen von 3,5 m einzuhalten. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG kann die Bau- und Zonenordnung in Kernzonen das Bauen auf die Strassengrenze vorschreiben oder das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten. In Ziff. 10.2 BZO nennt die örtliche Bau- und Zonenordnung allgemein für Hauptgebäude die nämlichen Abstände wie in § 265 Abs. 1 PBG. Im Besonderen lässt Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO gestützt auf § 50 Abs. 2 PBG für die Kernzonen das Bauen auf oder näher an die Strassengrenze zu, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Dass sowohl in § 50 Abs. 2 PBG wie auch in Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO von Strassen grenze gesprochen wird, ist in diesem Zusammenhang bedeutungslos. Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO erlaubt in der Kernzone eine Unterschreitung des Strassenabstands unabhängig davon, ob es sich um eine Strasse bzw. einen Platz oder einen Weg handelt. Die Qualifikation der angrenzenden Verkehrsfläche spielt für die Anwendung dieser Norm also keine Rolle. Damit sind die von den Beschwerdeführenden als unrichtig bzw. unvollständig gerügten Feststellungen der Vorinstanz bezüglich derjenigen Sachverhaltselemente, die massgeblich für die Qualifikation der Verkehrsflächen wären, nicht weiter zu prüfen.

E. 4.2.2

Im vorliegenden Fall hat die örtliche Baubehörde allerdings weder in der Baubewilligung selbst noch in ihrer Rekursvernehmlassung auf Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO abgestellt. Sie ist vielmehr erst stillschweigend und hernach explizit davon ausgegangen, dass es sich bei den angrenzenden Verkehrsflächen um Wege handle, weshalb das Bauvorhaben mit geplanten Abständen von 4 m gegenüber dem T- und dem R-Weg den gemäss Ziff. 10.2 BZO allgemein geltenden Abstand von 3,5 m einhalte. Erst die Baurekurskommission ist zum Schluss gekommen, dass Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO eine Unterschreitung des Regelabstands von 6 m gegenüber dem von ihr als Strasse qualifizierten T-Weg rechtfertige, da die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien. Ob die Vorinstanz mit der Anwendung von Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO eine Motivsubstitution vorgenommen hat, die es zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gebieten würde, zumindest der beschwerten Partei Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 81 und 84 sowie § 8 N. 19 mit Hinweisen), kann mangels entsprechender Rüge offen bleiben. Jedenfalls haben die Beschwerdeführenden schon im Rekursverfahren vorbringen lassen, dass eine Verbesserung des Ortsbilds durch die Abstandsunterschreitung nicht erreicht werde und dass die Wohnhygiene verschlechtert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werde. Sie haben insofern zu den Voraussetzungen gemäss Ziff. 2.2.4 Abs. 1 BZO Stellung genommen.

E. 4.3

Nachfolgend sind diese Voraussetzungen zu überprüfen:

E. 4.3.1

Wie erwähnt handelt es sich beim Grundstück Kat.-Nr. 01 praktisch um die letzte unüberbaute Parzelle. Der Dimensionierung und Positionierung des Neubaus auf diesem Grundstück kommt damit bezüglich des Ortsbilds zweifellos eine grosse Bedeutung zu. Wenn die Beschwerdeführenden in negativem Sinn von "Strassenschluchten" sprechen, verkennen sie, dass das nahe Zusammenstehen der Bauten der Kernzone ihr besonderes Gepräge verleiht. Die "beengten Verhältnisse" sind Teil des Ortsbilds. Die Einhaltung des Strassenabstands von 6 m gegenüber beiden angrenzenden Verkehrsflächen (T- und R-Weg) würde das zulässige Bauvolumen massiv verkleinern. Ein zu kleiner Baukörper inmitten des Grundstücks entspräche nicht der Bebauungsstruktur der Kernzone S. Mit einer Angleichung der Dimensionierung und der Positionierung des Bauvorhabens an die gewachsene Bebauungsstruktur wird noch keine verpönte Kopie eines historischen Baus erstellt, wie das die Beschwerdeführenden anzunehmen scheinen. Daraus, dass es sich beim geplanten Bau nicht um einen Ersatzbau, sondern um einen Neubau handelt, können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden (Ziff. 2.1.1 BZO); Neubauten ihrerseits, die das Ortsbild ebenso prägen, haben sich in ihrer Stellung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen (Ziff. 2.2.3 BZO). Gerade weil der Positionierung für das Ortsbild eine grosse Bedeutung zukommt, erlaubt Ziff. 2.2.4 BZO eine Unterschreitung des Strassenabstands. Die Baurekurskommission hat zu Recht erkannt, dass die Einhaltung eines Abstands von 6 m auf die kernzonentypische Überbauungsstruktur keine Rücksicht nehmen würde.

E. 4.3.2

Die Vorinstanz hat anlässlich des Augenscheins keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Wohnhygiene gefunden. Inwiefern diese durch die geplanten Strassenabstände von 4 m beeinträchtigt werden soll, legen die Beschwerdeführenden auch im vorliegenden Verfahren nicht näher dar. Worin die geltend gemachte Beeinträchtigung durch den Näherbau liegen soll, weil der Strassenausbau aufgrund des "nicht geringen Verkehrsaufkommens" ungenügend sei, ist nicht ersichtlich. Aus den Akten ergeben sich auch keine weiteren Anhaltspunkte.

E. 4.3.3

Mit Bezug auf die Verkehrssicherheit hat die Vorinstanz aufgrund ihrer Wahrnehmungen am Augenschein ausgeführt, der Strassenabstand von 4 m verringere die Sichtweiten für Motorfahrzeuglenker nur marginal, weshalb die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werde. – Letztere werde, so die Ansicht der Beschwerdeführenden, durch den ohnehin ungenügenden Strassenausbau beeinträchtigt, weshalb der Abstand nicht noch verkleinert werden dürfe. Vorab ist festzuhalten, dass die sich hier unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit interessierenden Verkehrsflächen in einer Tempo-30-Zone befinden, in welcher gemäss Art. 22a der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 besonders vorsichtig und rücksichtsvoll gefahren werden muss. Für Fussgänger oder Fahrzeuge ist beim Kreuzen mit einem entgegenkommenden Fahrzeug ein Ausweichen auf das streitbetroffene Grundstück wegen der bestehenden Einzäunung schon heute nicht möglich. Die Einhaltung eines grösseren Strassenabstands würde diesbezüglich keine Verbesserung

bringen. Durch den Neubau auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 werden die Sichtverhältnisse in Richtung des nördlichen Teils des R-Wegs einzig für Fahrzeuge leicht behindert, die vom T-Weg in den R-Weg einbiegen, um in südlicher Richtung zur U-Strasse wegzufahren; sie haben aber wegen der Vortrittsberechtigung von Fahrzeugen aus dem nördlichen Teil des R-Wegs ihre Fahrt zu verlangsamen. Für die vom Kehrplatz am Ende des R-Wegs wegfahrenden Fahrzeuge wird die Sicht nicht zusätzlich behindert; diese wird schon heute allein durch das bis an die Strassengrenze reichende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11 (R-Weg 08) eingeschränkt. Es ist aus diesen Gründen nicht zu beanstanden, wenn die Baurekurskommission eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit verneint hat.

E. 4.3.4

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für eine Abstandsreduktion im Sinn von Ziff. 2.2.4 BZO erfüllt und hat die Vorinstanz den vom Bauvorhaben gewährten Strassenabstand von 4 m zu Recht geschützt.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich, die Ausfahrt vom Baugrundstück auf den nördlichen Teil des R-Wegs müsse den Anforderungen an den Ausfahrts-Typ A gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung entsprechen. – Dabei ist unbestritten, dass die geplante Ausfahrt diese Anforderungen zum Teil nicht einhält. Die Baurekurskommission hat jedoch erwogen, dass angesichts der besonderen kernzonentypischen Verhältnisse und der geringen Verkehrsbedeutung dieses Abschnitts des R-Wegs die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt sei, weshalb gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG ein Abweichen von den technischen Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung gerechtfertigt sei.

E. 5.2

Diesbezüglich ist wiederum auf die beschränkte Kognition des Verwaltungsgerichts hinzuweisen (§ 50 VRG; vgl. vorn E. 3.2.1). Bei der Prüfung der Frage der Verkehrssicherheit steht der Gemeinde – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 1986 Nr. 13; VGr, 18. Dezember 2001, VB.2001.00205; 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64). Wie die Baurekurskommission zutreffend ausführte, ergeben sich die Anforderungen an die projektierte Ausfahrt aus dem Anhang "Technische Anforderungen für Ausfahrten" zur Verkehrssicherheitsverordnung (Rekursentscheid, E. 6b). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stellen diese Anforderungen Normalien dar, von denen gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse abgewichen werden kann (RB 1999 Nr. 128; VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64, mit weiteren Hinweisen; zuletzt VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00461, E. 3.2, und 29. Juni 2005, VB.2005.00048, E. 3.1, beide unter www.vgrzh.ch; vgl. auch vorn, E. 3.2.1). Während von Bauvorschriften mit Gesetzesrang gemäss § 220 Abs. 1 PBG nur beim Vorliegen besonderer Verhältnisse abgewichen werden darf, können bei Normalien gemäss § 360 Abs. 3 PBG "wichtige Gründe" ein Abweichen rechtfertigen. Diese geringeren Anforderungen für den Verzicht auf die Durchsetzung der Normalien erklären sich daraus, dass Normalien lediglich richtunggebend sind, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen auf frühere Entscheide). Kommt die rechtsanwendende Behörde im Einzelfall zum Schluss, dass unter den gegebenen Umständen die gesetzlichen Bewilligungsvoraussetzungen – hier insbesondere die hinreichende Verkehrssicherheit gemäss § 240 Abs. 1 PBG – erfüllt sind,

ohne dass die technischen Anforderungen der Normalien eingehalten sind, so ist deren Durchsetzung unverhältnismässig. Die Baurekurskommission ist deshalb zutreffend davon ausgegangen, dass der Katalog zulässiger Abweichungen in § 6 VerkehrssicherheitsV nicht abschliessend ist (Rekursentscheid, E. 6c). Gründe für zulässige Abweichungen von den Normanforderungen sind insbesondere besonders geringes Verkehrsaufkommen, Funktion der übergeordneten Strasse als ausschliessliche Zufahrt ohne Durchgangsverkehr, bauliche Ausgestaltung oder Zweckbestimmung der übergeordneten Strasse, die eine langsame Fahrweise nach sich ziehen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 10-27).

E. 5.3

Im vorliegenden Fall ist die Baurekurskommission nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse zum Schluss gekommen, die umstrittene Ausfahrt lasse sich aufgrund der für eine Kernzone typischen Verhältnisse (relativ dichte Überbauungsstruktur mit beinahe an die Strassen grenzenden Bauten) kaum verbessern. Wegen der Fahrbahnbreite von 2,9 m, die der R-Weg fast überall aufweise, könne dieser ohnehin nur im Schrittempo befahren werden. Von Bedeutung sei jedoch, dass sich der Weg auf der Höhe der geplanten Ausfahrt auf rund 4,5 m aufweite. Der Weg sei äusserst verkehrsarm, da er nur zwei Parzellen erschliesse und eine Sackgasse sei. Die Behauptung, zum Geschäftsbetrieb am R-Weg 09 würden vielen Lastwagen fahren, wertete die Vorinstanz als nicht glaubhaft. Die Beschwerdeführenden bestreiten das Vorliegen wichtiger Gründe oder besonderer ortsbaulicher Verhältnisse für die Gewährung von Erleichterungen. Sie bringen in tatsächlicher Hinsicht insbesondere vor, dass sich die mangelhaften Sichtverhältnisse von der geplanten Ausfahrt zum Kehrplatz und die teilweise Verengung des R-Wegs auf 2,9 m verkehrsgefährdend auswirkten. Zudem sei der R-Weg nicht verkehrsarm, sondern würde unter anderem auch von vielen Lastwagen benutzt, die zum Betrieb des Beschwerdeführers Nr. 1 zufahren würden. Deshalb seien an die Verkehrssicherheit höhere Anforderungen zu stellen und die Ausfahrt an einer übersichtlichen Stelle vorzusehen, was eine Neuprojektierung zur Folge habe.

E. 5.4

Wie das Verwaltungsgericht in RB 1997 Nr. 82 entschieden hat, ist kleinräumigen Verhältnissen, wie sie in alten Dorfkernen häufig vorkommen, nicht nur beim Ausbau des öffentlichen Strassennetzes, sondern auch bei der Gestaltung privater Zufahrten im Sinn einer weniger strengen Handhabung der technischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Es sind keine Gründe ersichtlich, hier von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Insbesondere fehlen Anhaltspunkte dafür, dass das Unterschreiten der auf den Regelfall abgestimmten technischen Anforderungen unter den gegebenen Verhältnissen zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führt: Es ist zwar richtig, dass das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11 die Sicht in den nördlichen Teil des R-Wegs einschränkt. Dieser Teil ist jedoch – von der Ausfahrt gemessen – nur noch rund 25 m lang und wird lediglich von wenigen, langsam verkehrenden Fahrzeugen benutzt, weshalb die eingeschränkte Sicht in diese Richtung hingenommen werden kann. Auch wenn die Vorinstanz bezüglich der Verkehrsfrequenz die Zubringerdienste und Besucher der Liegenschaften R-Weg 02, 03, 04, 05, 06 und 07 nicht in ihre Erwägungen einbezogen hat, ändert das nichts daran, dass der nördliche Teil des R-Wegs, der im Wesentlichen als Zufahrt zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 11 und 12 dient, als verkehrsarm gelten kann. Die Benutzung durch viele Lastwagen ist nicht belegt. Die Ausfahrt vom Baugrundstück in den R-Weg mag von den Verkehrsteilnehmern erhöhte Aufmerksamkeit verlangen,

verkehrsgefährdend ist sie jedoch nicht. Die Baurekurskommission hat die Abweichungen von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung zu Recht als vertretbar beurteilt.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu gleichen Teilen sowie unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), die überdies zu einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten sind (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Als angemessen erweist sich im vorliegenden Fall ein Betrag von Fr. 1'200.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die nicht anwaltlich vertretene Gemeinde sind nicht erfüllt; weder war besonderer Aufwand erforderlich noch war die Beschwerde offensichtlich unbegründet (§ 17 Abs. 2 lit. a und b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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