

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00507 vom 23. Mai 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-05-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00507

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00507 du 23 mai 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00507 del 23 maggio 2007

Regeste

Baubewilligung | Erstellung von drei Einfamilienhäusern. Erschliessung des Baugrundstücks. Verkehrssicherheit der Zufahrt. Die Zugangsnormalien lassen Abweichungen von den normalien gemässen Anforderungen insbesondere bei steilen Hanglagen zu (E. 2.3.2). Ebenso kann, sofern besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topographie es erfordern von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung abgewichen werden (E. 2.3.3). Bei der Gewährung dieser Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu. Diese prüfen, ob die von der Gemeindebehörde bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Das Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen (E. 2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

F AG, vertreten durch RA G,

E. 2

Bauausschuss Maur, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 8. Februar 2006 erteilte der Bauausschuss Maur der F AG die baurechtliche Bewilligung für drei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück Kat.Nr. 01, auf dem sich heute das zum Abbruch bestimmte Wohnhaus L-Strasse 02 befindet. II. Die von D und H als Eigentümer der Nachbarliegenschaft L-Strasse

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt die Erschliessung der Häuser A und B als ungenügend. Auch die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass der Servitutsweg gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) eine Breite von 3,6 m ausweisen müsste. Sie habe sich aber gestützt auf § 11 Zugangsnormalien mit einem Ausbau auf 3,5 m Breite begnügt, wobei jedoch angesichts des Widerstands des Beschwerdeführers nicht gesichert sei, dass der bisher nur ca. 2,5 m breite Weg entsprechend ausgebaut werden könne. Es sei widersprüchlich, wenn die Baukommission für die Erschliessung des Hauses C einen Ausbau der zur M-Strasse führenden Stichstrasse auf 3,6 m verlangt habe, sich jedoch bei den Häusern A und B, wo die Zufahrt zudem steil hangabwärts verlaufe, sich mit weniger begnüge. Diese Zufahrt weise zudem innerhalb von 6 Metern ab der Grenze der L-Strasse eine Neigung von bis zu 18,5 % auf, was nicht den technischen Anforderungen für Ausfahrten gemäss Ziffer 1 des Anhangs der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV; LS 722.15)

entspreche. Weder für das Abweichen von den Zugangsnormalien noch von der Verkehrssicherheitsverordnung lägen ausreichende Gründe vor, könne doch das Grundstück ohne weiteres von unten über die zur M-Strasse führende Stichstrasse erschlossen werden. Die geltend gemachten wirtschaftlichen Gründe rechtfertigten keine Erleichterungen und mit einer Breite von 3,5 m würden unzulässigerweise die Anforderungen an eine Notzufahrt unterschritten.

E. 2.2

§ 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 Zugangsnormalien und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 6 Abs. 2 VerkehrssicherheitsV und § 11 Zugangsnormalien sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Gewährung dieser Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2004 Nr. 64; 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 kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer bezweifelt, ob der von der Vorinstanz angeordnete Ausbau des über sein Grundstück zur L-Strasse führenden Servitutsweges auf 3,5 m gegen seinen Willen überhaupt möglich ist, und rügt, dass trotz eines solchen Ausbaus die Breite des Weges und sein Gefälle nicht den Zugangsnormalien bzw. der Verkehrssicherheitsverordnung entspreche.

E. 2.3.1

Wie die Baurekurskommission festgestellt hat, lassen die baulichen Verhältnisse eine Verbreiterung des zur L-Strasse führenden Servitutsweges über das Grundstück Kat.Nr. 05 zu und ergibt sich aus dem Grundbuchauszug von 1986 sowie dem zugehörigen Mutationsplan, dass die Verbreiterung des Weges auf 3,5 m auch gegen den Willen des Beschwerdeführers als Eigentümer des belasteten Grundstücks möglich ist. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was diese Feststellung als unrichtig erscheinen lässt. Ob der tatsächlich nur 2,5 m breite bestehende Servitutsweg gegen den Willen des

Beschwerdeführers auf die im Mutationsplan eingetragene Breite von 3,5 m verbreitert werden kann, ist eine zivilrechtliche Vorfrage und als solche von den Verwaltungsbehörden mit Zurückhaltung zu prüfen. Bestehen erhebliche Zweifel an der zivilrechtlichen Berechtigung des Bauherrn zur Verwirklichung seines Bauvorhabens, so ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich der Bauherr – nötigenfalls mit Hilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über seine Berechtigung zur angestrebten Nutzung des Grundstücks verschafft hat (vgl. RB 1983 Nr. 106; VGr, 30. April 1981 = ZBl 1981 S. 463; BEZ 1981 Nr. 1; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 114). Solche erheblichen Zweifel bestehen hier angesichts des im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts sowie dem zugehörigen Mutationsplan, der die belastete Fläche eindeutig bezeichnet, nicht. Den verbleibenden, nicht erheblichen Zweifeln und dem möglichen Widerstand des Beschwerdeführers ist mit der von der Vorinstanz geänderten Dispositiv Ziffer 1.6.2 der Baubewilligung hinreichend Rechnung getragen, welche den Ausbau des Weges auf die Breite von 3,5 m vor der Baufreigabe verlangt.

E. 2.3.2

Gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid ist die Fahrbahn des Servitutswegs auf 3 m auszubauen und zusätzlich mit Banketten von insgesamt 0,5 m Breite zu versehen. Damit liegt die Gesamtbreite zwar um 0,1 m unter den gemäss Zugangsnormalien erforderlichen Mass, welches Bankette von je 0,3 m erfordert. Eine solche geringfügige Abweichung ist hier jedoch, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, ohne weiteres gerechtfertigt. Die Stichstrasse weist eine Länge von rund 30 m auf und erschliesst nur zwei Einfamilienhäuser. Ihre Erschliessungsfunktion liegt damit deutlich im unteren Bereich des für den minimalen Ausbau zulässigen Rahmens. Zudem ist sie derart kurz, dass die Erreichbarkeit für die öffentlichen Dienste bereits durch die L-Strasse sichergestellt ist, die auch einen wirksamen Notfalleinsatz zulässt (vgl. Umschreibung der "Erreichbarkeit" im Anhang zu den Zugangsnormalien). Sodann lässt ein Fahrstreifen von 3,5 m Breite auch den Einsatz fahrbarer Rettungsgeräte zu und entspricht damit den Anforderungen von § 3 Abs. 2 Zugangsnormalien. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, wäre es unter diesen Umständen unverhältnismässig, von der Bauherrschaft zu verlangen, ihr über mindestens zwei Bautiefen verfügendes Hanggrundstück vollständig von unten zu erschliessen; dass eine solche Erschliessungslösung mit hohen, unter den gegebenen Umständen nicht vertretbaren Kosten verbunden wäre, ist offenkundig. § 11 Zugangsnormalien lässt Abweichungen von den normalien gemässen Anforderungen insbesondere bei steilen Hanglagen zu. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Wenn § 11 Zugangsnormalien Abweichungen nur zulässt, wo diese "unerlässlich" sind, so öffnet dies der örtlichen Baubehörde einen Auslegungsspielraum. Es ist deshalb nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanzen angesichts der geringen Normabweichung nicht die Unmöglichkeit einer alternativen Erschliessung verlangt, sondern sich damit begnügt haben, dass diese mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen verbunden wäre. Ermessensmissbrauch oder –überschreitung kann den Vorinstanzen nicht vorgeworfen werden.

E. 2.3.3

Ähnlich verhält es sich mit der Steigung der Stichstrasse, die im Einfahrtsbereich in die L-Strasse mit einem Gefälle von 13 bis 18,5 % nicht den technischen Anforderungen für Ausfahrten gemäss Anhang Ziffer I der Verkehrssicherheitsverordnung entspricht, welche für den hier in Frage stehenden Ausfahrt Typ ein Maximalgefälle von +/- 5 % verlangen. Von diesen Anforderungen kann gemäss § 6 Abs. 2 lit. b VerkehrssicherheitsV abgewichen

werden bei Ausfahrten in Zufahrtswege, Zufahrtsstrassen und Erschliessungsstrassen, sofern besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topographie dies erfordern. Wie der Beschwerdeführer zutreffend rügt, ist die Vorinstanz in der Begründung des Rekursentscheids auf seine Einwände bezüglich der zu grossen Steigung der Stichstrasse nicht eingegangen. Wie sich jedoch aus dem Protokoll des Augenscheins ergibt, bei welchem der Beschwerdeführer eine Gefällsberechnung zu den Akten gab, hat sich die Kommission mit dieser Frage befasst; sodann hat sie die fehlende Begründung in ihrer Beschwerdevernehmlassung nachgebracht, zu welcher der Beschwerdeführer im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels Stellung nehmen konnte. Der Begründungsmangel ist damit geheilt. In ihrer Beschwerdevernehmlassung führt die Vorinstanz aus, die L-Strasse erschliesse lediglich 14 Wohneinheiten und sei deshalb als Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu qualifizieren. Mit der fraglichen Stichstrasse würden zusätzlich zur Garage des Beschwerdeführers lediglich zwei Doppelgaragen an die L-Strasse angeschlossen. Die Stichstrasse münde ganz am Ende der L-Strasse ein; in ihrem hinteren Bereich befänden sich nur noch 6 Wohneinheiten. Es sei deshalb beim Einmündungsbereich der Stichstrasse nur mit geringem Verkehr und nicht mit schnell fahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Unter diesen Umständen sei eine Überschreitung des gemäss Anhang Ziffer I der Verkehrssicherheitsverordnung zulässigen Gefälles unbedenklich und könne sich auf § 6 Abs. 2 lit. b VerkehrssicherheitsV stützen. Dass diese nachgeschobenen Erwägungen rechtsverletzend sind, legt der Beschwerdeführer auch in seiner Replik nicht dar. Die streitbetreffene Stichstrasse hat schon bisher ein Einfamilienhaus mit 2 bis 3 Abstellplätzen (vgl. Prot. BRK S. 4) sowie die Garage des Beschwerdeführers erschlossen; dass es dabei durch die Steilheit der Stichstrasse zu konkreten Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit gekommen sei, wird nicht substantiiert dargelegt. Andererseits wäre die talseitige Erschliessung des Baugrundstücks zur M-Strasse hin angesichts der Hanglage und der grossen Bautiefe offenkundig aufwändig. Unter diesen Umständen liegt das Abweichen vom normalien gemässen Ausbaustandard noch im Beurteilungsspielraum der Gemeindebehörde und kann der Rekurskommission, welche diese Betrachtungsweise geschützt hat, keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden.

E. 03

und 04 hiergegen erhobenen Rekurse vereinigte die Baurekurskommission III und hiess sie nach einem Augenschein am 25. Oktober 2006 teilweise gut, indem sie Dispositiv Ziffer 1.6.2 der Baubewilligung neu wie folgt fasste: "Die Fahrbahn des Servitutswegs über das Grundstück Kat.-Nr. 05 ist auf 3,0 m Breite auszubauen. Zusätzlich ist sie mit Banketten von insgesamt 0,5 m Breite zu versehen." Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen. III. Mit Beschwerde vom 29. November 2006 liess D dem Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids und der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren beantragen. Die Vorinstanz am 20. und die private Beschwerdegegnerin am 22. Dezember 2006 beantragten Abweisung der Beschwerde, letztere zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Der Bauausschuss Maur liess sich nicht vernehmen. Mit Replik vom 26. März und Duplik vom 30. April 2007 hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest. Die Kammer zieht in Erwägung: 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. 2. Gemäss dem

streitbetroffenen Projekt sollen die Häuser A und B von der bergseitig quer zum Hang verlaufenden L-Strasse her über einen über das Grundstück Kat.Nr. 05 verlaufenden Servitutsweg erschlossen werden. Die Erschliessung von Haus C erfolgt von unten über eine ebenfalls quer zum Hang verlaufende, in die M-Strasse mündende Stichstrasse.

E. 3

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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