

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00393 vom 9. April 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00393

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00393 du 9 avril 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00393 del 9 aprile 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses: planungsrechtliche Baureife, Erschliessung. Vorliegend sprechen gewichtige private Interessen gegen eine Voranwendung der beschlossenen Zonenplanänderung. Ob eine solche Voranwendung im heutigen Zeitpunkt gerechtfertigt ist, kann jedoch offen gelassen werden (E. 3). Die Frage, ob die Voraussetzungen von § 6 Abs. 2 der Zugangsnormen erfüllt sind, stellt eine einheitlich zu beantwortende Rechtsfrage dar, sodass diesbezüglich kein qualifizierter Ermessensspielraum der Gemeinden besteht (E. 5.3.1). Die Erschliessungsgüteklasse D entspricht nicht einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Sinn von § 6 Abs. 2 der Zugangsnormen (E. 5.3.2). Die Vorinstanz hat die Gewährung von Erleichterungen nach § 360 Abs. 3 PBG zu Recht abgelehnt (E. 6). Die Baubewilligung kann auch mit den beantragten Nebenbestimmungen nicht erteilt werden (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C, 2.1 D, 2.2 E,

E. 3

F, 4.1 G, 4.2 H, 5.1 I, 5.2 J,

E. 3.1

Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts muss eine beantragte Planänderung hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben, um im Sinn von § 234 PBG berücksichtigt zu werden (RB 1982 Nr. 36 = BEZ 1982 Nr. 19; RB 1993 Nr. 40; VGr, 22. März 2006, VB.2005.00562, E. 2.2, www.vgrzh.ch). So lange Bestrebungen zur Revision der Zonenplanung nicht ihren Abschluss in der rechtskräftigen Änderung der Bau- und Zonenordnung gefunden haben, stellen die darauf ausgerichteten Bemühungen keine Änderung der Rechtslage, sondern lediglich eine Änderung der für die Anwendung von § 234 PBG massgeblichen Sachumstände dar. Eine derart geänderte Sachlage wird im Beschwerdeverfahren in der Regel nur berücksichtigt, sofern wichtige prozessökonomische Gründe dafür sprechen, der Streitgegenstand nicht verändert wird und keine neuen Ermessensfragen aufgeworfen werden (RB 1982 Nr. 40; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 17). Bei der Anwendung von § 234 PBG macht das Gericht die Berücksichtigung der durch laufende Planungsverfahren geänderten Sachlage in ständiger

Rechtsprechung von einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig. Es berücksichtigt dabei im Prinzip die geänderte Sachlage, das heisst den Stand der Planung im Zeitpunkt seines Entscheids, prüft jedoch im Rahmen der Interessenabwägung, ob dem Schutz der neuen Planung oder dem Vertrauen des Baugesuchstellers in die Beständigkeit der noch geltenden planungsrechtlichen Grundlagen der Vorzug gebührt (RB 2000 Nr. 97 = BEZ 2000 Nr. 38; RB 1985 Nr. 116; BEZ 1985 Nr. 20; VGr, 7. November 2007, VB.2007.00236, E. 11.3., www.vgrzh.ch). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der kommunale Gesetzgeber nicht während der Dauer des Rechtsmittelverfahrens die kommunalen planungsrechtlichen Festlegungen eigens ändern darf, um einer von der örtlichen Baubehörde erteilten Baubewilligung nachträglich die Grundlage zu entziehen (RB 1985 Nr. 106 = ZBl 87/1986, S. 140 f. = BEZ 1986 Nr. 1; VGr, 7. November 2007, VB.2007.236, E. 11.2, www.vgrzh.ch).

E. 3.2

Am 30. Januar 2007 wurde dem Gemeinderat Hinwil zuhanden der zuständigen Gemeindeversammlung eine Initiative eingereicht, mit welcher beantragt wurde, das heute in der Wohn- und Gewerbezone WG/2.6 gelegene Gebiet des so genannten "Lenzdörfli" neu der Wohnzone W/1.8 zuzuteilen. Der Gemeinderat Hinwil beantragte der Gemeindeversammlung zwar die Ablehnung der Initiative. An der Gemeindeversammlung vom 20. September 2007 wurde die Initiative dennoch angenommen. Gegen den Gemeindebeschluss sind jedoch gemäss Aussagen der Beschwerdegegnerschaft Rekurse bei der Baurekurskommission hängig. Die beschlossene Änderung des Zonenplans ist daher noch nicht rechtskräftig. Die geänderte Sachlage – hier die Annahme der Initiative durch die Gemeindeversammlung – ist im Beschwerdeverfahren von Amtes wegen zu beachten. Es stellt sich die Frage, ob die gemäss der zitierten Rechtsprechung vorzunehmende Interessenabwägung für oder gegen die Voranwendung der beschlossenen Zonenplanänderung spricht.

E. 3.3

Das Baugesuch datiert vom 6. September 2006 und die Baubewilligung wurde am 1. November 2006 erteilt. Die Initiative wurde erst rund drei Monate nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht. Bei der Ausarbeitung des Projekts und im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung war nicht voraussehbar, dass das im Zonenplan vorgesehene Ausnützungsmass reduziert werden sollte. Mit der inzwischen beschlossenen Zonenplanänderung könnte das vorliegende Bauvorhaben nicht mehr realisiert werden. Die Beschwerdeführerin hat daher ein gewichtiges Interesse daran, dass ihr Vertrauen in die Beständigkeit des noch geltenden Zonenplans geschützt wird. Aufgrund der Annahme der Initiative durch die Gemeindeversammlung ist davon auszugehen, dass ein gewisses öffentliches Interesse an der Erhaltung einer kleinmassstäblichen Überbauung im Lenzdörfli besteht. Die Reduktion der Baumassenziffer soll gemäss Initiativtext gewährleisten, dass die Ausstrahlungskraft der Siedlung bewahrt werden kann, ohne dass eine strikte Unterschutzstellung erforderlich wäre. Mit seinen Ausmassen sprengt der geplante Baukörper zwar die bestehende Überbauungsstruktur und steht exemplarisch für das, was mit der mittlerweile von der Gemeindeversammlung beschlossenen, aber noch nicht rechtskräftigen Änderung des Zonenplans verhindert werden soll. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass mit der beschlossenen Reduktion der Baumassenziffer von 2.6 auf 1.8 nicht verhindert werden kann, dass im Lenzdörfli neue Bauten erstellt werden, die einiges grösser sind als die ursprünglichen kleinen Einfamilienhäuser. Damit kann der

Charakter der Siedlung, der sich gemäss Beschwerdegegnerschaft und Initiative durch die kleinen Häuser und die grossen Gärten auszeichnet, mit der beschlossenen Revision ohnehin nur beschränkt gewahrt werden. Wie der Gemeinderat in seiner Stellungnahme ausführte und sich aus den bei den Akten befindlichen Fotos überdies ergibt, sind die meisten Liegenschaften im Lenzdörfli bereits modernisiert und zum Teil erheblich erweitert worden. In ihrer Rekurschrift vom 7. Dezember 2006 an die Vorinstanz führte die Beschwerdegegnerschaft aus, sie bereiteten einen Antrag auf eine Zonenplanänderung hinsichtlich des Lenzdörfli (Wohnzone niederer Dichte oder Quartiererhaltungszone) vor. Mit der beabsichtigten Zonenplankorrektur könne zonenplanerisch abgesichert werden, was die Beschwerdegegnerschaft in Bezug auf die Einordnung des Bauvorhabens im Rekursverfahren vorgebracht habe. Schliesslich wurde die Initiative vom Beschwerdegegner Nr. 5.2 eingereicht. Es ist somit davon auszugehen, dass der Vorstoss eigens unternommen wurde, um der von der Baubehörde bereits erteilten Baubewilligung nachträglich die Grundlage zu entziehen. Ein solches Vorgehen wird durch § 234 PBG wie oben dargelegt nicht geschützt, selbst wenn die Initiative von der Gemeindeversammlung inzwischen angenommen wurde. Insgesamt ergibt sich, dass gewichtige private Interessen gegen eine Voranwendung der am 20. September 2007 beschlossenen Zonenplanänderung sprechen. Ob eine solche Voranwendung im heutigen Zeitpunkt gerechtfertigt ist, kann jedoch offen gelassen werden, da die Beschwerde – wie die nachfolgenden Erwägungen ergeben – ohnehin abzuweisen ist.

4. 4.1 Die Vorinstanz hat die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus mit der Begründung aufgehoben, die P-Strasse stelle keine hinreichende Zufahrt im Sinn von § 237 PBG dar. Die P-Strasse weise eine vermarktete Breite von 4 m auf, im nördlichen Teil bestehe ein rund 42 m langer und 10 m breiter "Hofbereich". Mit diesem Ausbaustandard sei die P-Strasse für den Verkehr von zehn Wohneinheiten ausgelegt; sie diene aber bereits heute der Erschliessung von rund dreizehn Einfamilienhäusern und mit der geplanten Überbauung wären neunzehn Wohneinheiten angeschlossen. Aufgrund der bestehenden Nutzung müsse die P-Strasse bereits heute als Zufahrtsstrasse im Sinn der Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) ausgebaut sein, die neben einer mindestens 4 m breiten Fahrbahn im Regelfall ein einseitiges Trottoir oder zumindest ein verbreitertes Bankett als Fussgängerschutzstreifen verlangten. Für den Anschluss weiterer sechs Wohneinheiten sei die P-Strasse offensichtlich nicht genügend dimensioniert, zumal mit den als Genossenschaftssiedlung erbauten Liegenschaften die heute mögliche Ausnützung nur teilweise ausgeschöpft werde, sodass ein erhebliches Verdichtungspotenzial bestehe. Gründe, die vorliegend für eine Abweichung von den Normalien sprechen würden, seien nicht ersichtlich. Das fragliche Gebiet sei gemäss Anhang der Bau- und Zonenordnung Hinwil der Erschliessungsgüteklasse D zugewiesen und befinde sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Bahnhof. Damit könne keine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Sinne von § 6 Abs. 2 der Zugangsnormalien angenommen werden. Hinzu komme, dass das Baugrundstück aufgrund seiner Lage, anders als die meisten Grundstücke in der Siedlung Lenzdörfli, ohne weiteres über eine Strasse mit genügender Erschliessungskapazität erschlossen werden könne.

4.2 Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen ein, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine Anwendung von § 6 Abs. 2 der Zugangsnormalien abgelehnt. Der Bahnhof Hinwil sei durch die S 14 sowie verschiedene Buslinien erschlossen und erfülle die Anforderungen des Angebotsbereiches 2. Sodann treffe nicht zu, dass sich das fragliche Gebiet in einer Entfernung von ca. 500 m zum Bahnhof befinde; Nachmessungen hätten ergeben, dass die Fusswegdistanz nur 425 bzw.

435 m betrage. Hinsichtlich der Güteklasse sei im Fall der Gemeinde Hinwil auf Ziff. 2.6.6 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil vom 29. Juni 1993 (BZO) abzustellen, wonach das Gemeindegebiet hinsichtlich der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr in Güteklassen eingeteilt werde. Gemäss dem derzeit geltenden Anhang aus dem Jahr 1993 liege das Grundstück in der Güteklasse D. Unweit vom Baugrundstück entfernt beginne bereits die Güteklasse C, welche den engsten Bereich um den Bahnhof erfasse. Der kommunale Verordnungsgeber habe mit der für Beschäftigte und Kunden ermöglichten reduzierten Parkplatzzahl deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er das Gebiet als durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen betrachte. Das von der P-Strasse aus erschlossene Gebiet sei der Zone WG 2.6 zugewiesen. In Bezug auf die Gegebenheiten der Gemeinde Hinwil könne mit gutem Recht von einer dichten Überbauung gesprochen werden. 5. 5.1 § 236 Abs. 1 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 Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtungsgebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 2005 Nr. 66). Vorbehaltlich einer anders lautenden Festlegung im Quartierplan steht es dem Eigentümer, dessen Grundstück von zwei Strassen erschlossen wird, grundsätzlich frei, von welcher Strasse her er sein Grundstück erschliessen will. Das gilt aber dann nicht, wenn die Erschliessungskapazität der infrage stehenden Strassen gemessen am zu erschliessenden Gebiet gering ist, sodass die Gefahr besteht, dass für ein über mehrere Strassen erschlossenes Grundstück unnötigerweise Erschliessungskapazitäten beansprucht werden, die in der Folge für Grundstücke fehlt, welche ihrer Lage wegen nur über eine einzige Strasse erschlossen werden können (VGr, 5. Dezember 2007, VB.2007.00356 und VB.2007.00360, E. 4.1, www.vgrzh.ch). 5.2 Das Baugrundstück liegt im Gabelungsbereich der Lenzdörfli- und der Q-Strasse. Bisher erfolgte die Zufahrt über die Q-Strasse. Das geplante Mehrfamilienhaus soll neu über die P-Strasse erschlossen werden. Diese erschliesst derzeit gemäss den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz rund dreizehn Einfamilienhäuser und mit der geplanten Überbauung wären neunzehn Wohneinheiten angeschlossen. Die Erschliessung hat gemäss den Zugangsnormalien durch eine Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Die P-Strasse weist eine vermarktete Breite von 4 m auf, wobei im nördlichen Teil ein rund 42 m langer und 10 m breiter "Hofbereich" besteht. Damit erfüllt sie die Anforderungen eines Zufahrtsweges, über welchen gemäss den Zugangsnormalien bis zu zehn Wohneinheiten erschlossen werden können. Wie die Beschwerdeführerin selbst ausführen lässt, kann aufgrund der fehlenden Bankette nicht von einer Zufahrtsstrasse ausgegangen werden. Damit genügt die P-Strasse wie die Vorinstanz zutreffend ausführte bereits heute nicht den Zugangsnormalien. 5.3 Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, der Grenzwert könne gestützt auf § 6 Abs. 2 Zugangsnormalien bis auf 30 Wohneinheiten erhöht werden, weil eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und eine dichte Bebauung vorliege. Es lasse sich durchaus vertreten, bei bis zu 30 Wohneinheiten noch vom Erfordernis eines Zufahrtsweges auszugehen, was die P-Strasse ohne weiteres erfülle. Jedenfalls habe der Gemeinderat Hinwil bei dieser Beurteilung den ihm eingeräumten Ermessensspielraum bei weitem gewahrt. Die Vorinstanz habe ohne nähere Begründung ihr Ermessen an jenes der örtlichen Baubehörde

gesetzt, was rechtsverletzend sei. 5.3.1 Die Frage, ob die Voraussetzungen von § 6 Abs. 2 Zugangsnormalien erfüllt sind, stellt eine kantonal einheitlich zu beantwortende Rechtsfrage dar, sodass diesbezüglich kein qualifizierter Ermessensspielraum der Gemeinden besteht. Die Rechtsmittelinstanzen dürfen und müssen diese Frage frei überprüfen. 5.3.2 Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung in Bezug auf die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln der Erschliessungsgüteklasse D zugeteilt. Selbst wenn mit der Beschwerdeführerin von einer Distanz von 425 bzw. 435 m zum Bahnhof auszugehen wäre, würde dies keine Einstufung in eine höhere Güteklasse gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion (Wegleitung) rechtfertigen, weil für Distanzen von 300 bis 500 m die gleichen Güteklassen vorgesehen sind. Wie das Verwaltungsgericht bereits in einem früheren Entscheid festgehalten hat, entspricht die zweitschlechteste Erschliessungsgüteklasse D nicht einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Sinn von § 6 Abs. 2 Zugangsnormalien (VGr, 18. Dezember 2001, VB.2001.00292, E. 2b, www.vgrzh.ch). Auch im Zusammenhang mit grösseren Überbauungen, bei denen gemäss § 237 Abs. 1 PBG die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet sein muss, hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass die Erschliessungsgüteklasse D offensichtlich nicht als gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln qualifiziert werden könne (RB 2000 Nr. 93 = BEZ 2000 Nr. 50 = URP 2000, S. 823, E. 5 d/dd, bestätigt durch BGr, 5. September 2001, URP 2001, S. 1072, E. 4 g/aa, Adliswil). Der Einwand der Beschwerdeführerin, vorliegend seien die Anforderungen des Angebotsbereiches 2 erfüllt, rechtfertigt angesichts dieser tiefen Erschliessungsgüteklasse keine andere Beurteilung. Auch der Einwand der Beschwerdeführerin, gemäss Ziff. 2.6.6 BZO könne in der Güteklasse D die Pflichtabstellplatz-Zahl zwar nicht für Bewohner, jedoch für Beschäftigte und Besucher/Kunden auf 70 % des Normbedarfs herabgesetzt werden, vermag ebenso nicht zu überzeugen. Dies entspricht lediglich den Vorgaben der Wegleitung. Dass der kommunale Gesetzgeber damit deutlich zum Ausdruck gebracht habe, dass er das Gebiet als durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen betrachtet, kann daher nicht angenommen werden. Ergibt sich somit, dass das fragliche Gebiet keine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufweist, erübrigen sich Ausführungen zur Frage der dichten Überbauung. Eine Erhöhung der Erschliessungskapazität der P-Strasse auf 30 Wohneinheiten hat die Vorinstanz damit zu Recht abgelehnt.

E. 6

K, 7.1 L, 7.2 M, alle vertreten durch RA N, Beschwerdegegnerschaft, und Gemeinderat Hinwil, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 1. November 2006 erteilte der Gemeinderat Hinwil A die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, Lenzdörfli 02 in Hinwil. II. Gegen diesen Beschluss erhoben C, D und E, F, G und H, I und J, K sowie L und M mit gemeinsamer Eingabe vom 7. Dezember 2006 Rekurs an die Baurekurskommission III. Mit Entscheid vom 15. August 2007 hiess diese den Rekurs gut und hob den Beschluss des Gemeinderates Hinwil vom 1. November 2006 auf. III. Mit Eingabe vom 18. September 2007 erhob A Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission. Sie beantragte zur Hauptsache, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Im Sinne eines Eventualbegehrens beantragte sie, die Baubewilligung mit den nachfolgenden Auflagen zu ergänzen: "a) Die Ein-/Ausfahrt aus der Tiefgarage und den Besucherparkplätzen ist baulich so zu gestalten, dass die P-Strasse

nur im Bereich zwischen Ein-/Ausfahrt und Q-Strasse befahren werden kann; b) Zwischen der Q-Strasse und der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist entlang der P-Strasse auf Kosten der Gesuchstellerin ein Trottoir oder Fussgängerschutz zu erstellen". In prozessualer Hinsicht ersuchte die Beschwerdeführerin um Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz schloss am 11. Oktober 2007 auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Hinwil beantragte am 31. Oktober 2007 Gutheissung der Beschwerde und Bestätigung der Baubewilligung. Mit Eingabe vom 22. November 2007 beantragte die private Beschwerdegegnerschaft, die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids, mit dem die Baubewilligung aufgehoben wurde, ohne weiteres legitimiert. Sie kann gemäss § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) jede Rechtsverletzung geltend machen. Entgegen den Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft umfasst dies auch die Rüge, die Vorinstanz habe zu Unrecht in den Ermessensspielraum des Gemeinderats eingegriffen. 2. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreites beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat am 29. Mai 2007 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt. Auf das Ergebnis dieses Lokaltermins darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden. Da die überblickbaren örtlichen Verhältnisse aus den Akten, insbesondere den fotografischen Dokumentationen und den Plänen, hinreichend ersichtlich sind, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein. 3. Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, dem Baugrundstück fehle es an der planungsrechtlichen Baureife im Sinn von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Vorinstanz habe diesen Einwand der Beschwerdeführenden zu Recht als unbehelflich beurteilt, weil es damals an der erforderlichen hinreichenden Konkretisierung der Planung gefehlt habe. Mit dem Gemeindebeschluss vom 20. September 2007 habe sich die Rechtslage jedoch geändert. Die Korrektur des Zonenplanes sei nicht mehr nur als Absicht konkret, sondern durch den Souverän beschlossen. Sie sei deshalb grundsätzlich beachtlich, auch wenn gegen den Gemeindebeschluss zwei Rekurse an die Baurekurskommission erhoben worden seien. Es rechtfertigt sich vorliegend, zunächst diesen grundsätzlichen Einwand der Beschwerdegegnerschaft zu erörtern.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, eine Erschliessung über die Q-Strasse sei – wenn überhaupt – nur mit aufwändigen und unverhältnismässigen baulichen Massnahmen realisierbar. Die Baubehörde habe im Rahmen ihrer pflichtgemässen Interessenausübung zu Recht beurteilen dürfen, dass die Ein-/Ausfahrt ab Q-Strasse keine taugliche Alternative darstelle.

E. 6.1.1

Von den technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der

tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. Bei der Gewährung solcher Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 2005 Nr. 66 mit weiteren Hinweisen). Die Frage einer Verletzung des Ermessensspielraums der Gemeinde durch die Rekursinstanz kann sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts jedoch nur dann stellen, wenn die örtliche Behörde von ihrem Ermessen in belegbarer und nachvollziehbarer Weise Gebrauch gemacht hat (RB 1991 Nr. 2; BEZ 2002 Nr. 18 E. 5a).

E. 6.1.2

Den Erwägungen zur angefochtenen Baubewilligung lässt sich bezüglich der "Baureife/Erschliessung" nur Folgendes entnehmen: "Das Baugrundstück liegt im Beizugsgebiet des vom Gemeinderat Hinwil am 17.12.1986 festgesetzten und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8.7.1987 genehmigten Quartierplanes "Lenz". Die für die Überbauung des Bauareals benötigten Erschliessungsanlagen sind fertiggestellt. Die planungsrechtliche Baureife im Sinne von § 234 PBG ist damit ausgewiesen. Die Verkehrserschliessung erfolgt von der P-Strasse, welche eine Gemeindestrasse ist. ..." In ihrer Rekursvernehmlassung hielt die örtliche Baubehörde im Wesentlichen fest, die Verkehrserschliessung erfolge primär von der Q-Strasse über die P-Strasse, welches Gemeindestrassen seien. Beide Strassen entsprächen aufgrund ihrer Funktion sowohl den Zugangsnormalien als auch der Verkehrssicherheitsverordnung mit Anhang. Das Baugrundstück befinde sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Bahnhof Hinwil und sei demzufolge auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz haben die Vertreter der örtlichen Baubehörde keine weitergehenden Ausführungen gemacht.

E. 6.1.3

Die örtliche Baubehörde hat ihren Ermessensentscheid offensichtlich auf § 6 Abs. 2 Zugangsnormalien gestützt, bei dessen Anwendung den Gemeinden wie oben dargelegt (E. 5.3.1) jedoch kein qualifizierter Ermessensspielraum zusteht. Zur Frage, ob sich gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der örtlichen Verhältnisse Abweichungen von den Zugangsnormalien rechtfertigen würden, hat sich die örtliche Baubehörde nicht geäußert und hat damit den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht ausgeübt. Der Einwand der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe den Ermessensspielraum der Gemeinde missachtet, vermag schon aus diesem Grund nicht zu überzeugen. Die Vorinstanz hat sich am Augenschein über die örtlichen Verhältnisse in Kenntnis gesetzt. Sie durfte gestützt darauf zum Schluss kommen, dass keine Gründe für eine Abweichung von den Normalien vorliegen, zumal die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren auch keine besonderen Verhältnisse geltend gemacht hat.

E. 6.2

Im Übrigen rechtfertigen die Ausführungen der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht ohnehin nicht die Gewährung von Erleichterungen.

E. 6.2.1

Das Baugrundstück wird heute bereits über die Q-Strasse erschlossen. Diese ist gemäss den Feststellungen der Vorinstanz als Erschliessungsstrasse ausgebaut und verfügt über eine hinreichende Erschliessungskapazität. Der von der Beschwerdeführerin als Variante eingereichte Grundrissplan mit der Erschliessung über die Q-Strasse zeigt, dass diese Variante technisch nicht unmöglich ist. Auch die Anpassungen der Ausfahrt, die aufgrund

des Wechsels vom Ausfahrts-Typ A zum Ausfahrts-Typ B gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung notwendig wären, sind realisierbar. Eine Erschliessung über die Q-Strasse ist damit zwar mit gewissen baulichen Massnahmen verbunden, diese erweisen sich jedoch nicht als derart aufwändig, dass sie als unverhältnismässig eingestuft werden müssten.

E. 6.2.2

Die Beschwerdeführerin vertritt schliesslich die Ansicht, die P-Strasse könne trotz der fehlenden Bankette als Zufahrtsstrasse eingestuft werden, weil besondere Verhältnisse vorlägen. Das private Areal sei entlang der Strasse nirgends mit Mauern abgegrenzt, sodass für die Schneeräumung und die Sicherheit der Fussgänger hinreichend Raum vorhanden sei. Wie sich aus den bei den Akten befindlichen Fotos ergibt, sind die privaten Grundstücke entlang der P-Strasse teilweise mit hohen, dichten Hecken abgegrenzt. Wie die Beschwerdegegnerschaft zu Recht vorbringen lässt, stösst das dem Baugrundstück gegenüberliegende Grundstück mit einer hohen Hecke direkt an die Strasse. Nach den bewilligten Projektplänen würden die Besucherparkplätze auf dem Baugrundstück ebenfalls direkt an die P-Strasse anstossen. Damit ist aber insbesondere im Bereich des Baugrundstücks die Sicherheit der Fussgänger nicht gewährleistet.

E. 7

Im Sinn eines Eventualantrags verlangt die Beschwerdeführerin, die angefochtene Baubewilligung sei mit den Nebenbestimmungen zu ergänzen, wonach die Ein-/Ausfahrt aus der Tiefgarage und den Besucherparkplätzen baulich so zu gestalten sei, dass die P-Strasse nur im Bereich zwischen Ein-/Ausfahrt und Q-Strasse befahren werden könne. Zwischen der Q-Strasse und der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage sei entlang der P-Strasse auf Kosten der Gesuchstellerin ein Trottoir oder Fussgängerschutz zu erstellen. Die Beschwerdegegnerschaft hat sich zu diesem Antrag nicht explizit geäussert.

E. 7.1

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauprojekts ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, wird die Bewilligung dennoch erteilt und mit den Nebenbestimmungen verbunden, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden können, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Auch Fehler, die "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" betreffen, können durch Nebenbestimmungen geheilt werden (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461).

E. 7.2

Um im Bereich des Baugrundstücks den Ausbaustandard einer Zufahrtsstrasse gemäss Zugangsnormalien zu erreichen, müsste auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin zumindest ein 0.3 m breites Bankett erstellt werden. Zudem weist die P-Strasse in diesem Bereich lediglich die minimale Breite von 4 m auf und verfügt beim gegenüberliegenden Grundstück weder über ein Bankett noch einen Fussgängerschutz. Wie oben bereits ausgeführt wurde, stösst sie dort direkt an eine hohe Hecke (E. 6.2.2). Entsprechend dem

Antrag der Beschwerdeführerin wäre daher zusätzlich die Erstellung eines 1 m breiten Fussgängerschutzstreifens oder eines Trottoirs auf dem Baugrundstück erforderlich. Gemäss § 265 Abs. 1 PBG haben oberirdische Gebäude beim Fehlen von Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen bzw. einen Abstand von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Trottoire und Schutzstreifen gehören gemäss § 267 Abs. 1 PBG zum Strassengebiet und sind bei der Einhaltung des Strassenabstandes mitzubedenken. Weil § 265 PBG ausdrücklich auch für private Strassen gilt, gehören Trottoire und Schutzstreifen auf privaten Grundstücken ebenfalls zum relevanten Strassenraum (vgl. auch BRK II, 17. April 2001, BEZ 2001 Nr. 29). Das geplante Gebäude hält derzeit den Strassenabstand von 6 m gemessen ab bestehendem Strassenrand genau ein. Mit der Erstellung des Fussgängerschutzes würde der Strassenabstand somit um 1.3 m unterschritten. Die Behebung dieser Abstandsverletzung ist nur mit einer Neupositionierung und Redimensionierung des projektierten Gebäudes möglich. Damit steht jedoch fest, dass die mangelhafte Erschliessung insgesamt nicht ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden kann. Die Baubewilligung kann deshalb auch mit den beantragten Nebenbestimmungen nicht erteilt werden.

E. 8

Insgesamt ergibt sich somit, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Überdies hat sie die private Beschwerdegegnerschaft für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 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.