

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00540 vom 30. Juni 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00540

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00540 du 30 juin 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00540 del 30 giugno 2010

Regeste

baurechtlicher Vorentscheid | Erschliessung eines Einfamilienhauses mit Garage. Notzufahrt und Erleichterungen von den Anforderungen an den Ausbau des Zugangs. Aus den Zugangsnormen kann nicht geschlossen werden, dass bei mehreren Zugängen zu einem Grundstück jeder Zugang als Notzufahrt ausgestaltet werden muss. Die hier vorgesehene Trennung zwischen einer Zufahrt für Notfahrzeuge und die übrigen öffentlichen Dienste und einer Zufahrt für private Zwecke ist daher zulässig (E. 2.4). Die Baubehörde hat in nachvollziehbarer Weise dargelegt, dass vorliegend besondere Verhältnisse - insbesondere die Nähe zu einem kommunalen Schutzobjekt, die steile Hanglage, das faktisch eingehaltene Einbahnsystem sowie das geringe Verkehrsaufkommen - Erleichterungen von den Anforderungen an den Ausbau eines Zufahrtswegs zu rechtfertigen vermögen. Die Vorinstanz hat zu Unrecht in den Ermessensspielraum der kommunalen Behörde eingegriffen (E. 2.6). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

C , 2.1 D , 2.2 E ,

E. 3

F ,

E. 4

G , alle vertreten durch RA H , Beschwerdegegnerschaft, und Baubehörde I, Mitbeteiligte, betreffend baurechtlichen Vorentscheid, hat sich ergeben: I. Mit Eingabe vom 6. Juni 2008 ersuchte A die Baubehörde I im Hinblick auf ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der J-Strasse 02 in I um Erlass eines Vorentscheides mit Drittwirkung im Sinn von § 323 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Baubehörde I wurde um Beantwortung folgender Frage ersucht: "Darf im vermassten Bereich eine höchstens 12 m breite Garageneinfahrt/Grundstückerschliessung erstellt werden die auf den Wittelikerweg führt? Der Vorplatz ist mindestens 5,5 m tief." Die Baubehörde I beantwortete die Frage mit Beschluss vom 22. September 2008 wie folgt (Disp.-Ziff. I): "Die Erschliessung der Garage eines Einfamilienhauses, gelegen auf dem westlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 01 (siehe projektierte Grenze) gemäss Katasterplan 1:500 vom 14.5.2008, über den K-Weg wird im Sinne eines Vorentscheids genehmigt. Die Erschliessung über den K-Weg wird beschränkt auf Personenwagen und Lieferwagen gemäss eidg. Strassenverkehrsrecht. Die Erschliessung für die öffentlichen Dienste (Post, Kehrlicht, Feuerwehr) sowie für Lastwagen (Umzüge etc.) erfolgt ausschliesslich über die J-Strasse und die Stichstrasse Kat.-Nr. 03, auf der zu Gunsten der westlichen Teilparzelle

ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht als Dienstbarkeit zu begründen ist (Alternative: Miteigentum mit Eigentumsordnung, die ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Teilparzelle statuiert). Zwischen Einfamilienhaus und Stichstrasse ist ein Weg nach Vorgabe der Feuerwehr zu bauen." Weiters wurde die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Politischen Gemeinde I mit dem Inhalt einer Baubeschränkung auf ein Einfamilienhaus verlangt (Disp.-Ziff. II). Der Baustellenverkehr für das Einfamilienhaus habe ausschliesslich über die J-Strasse zu erfolgen (Disp.-Ziff. III) und die Garage des Einfamilienhauses dürfe nicht fremdvermietet werden (Disp.-Ziff. IV). Ausserdem wurden die Adressierung des Einfamilienhauses an der J-Strasse Nr. 04 (Disp.-Ziff. V) und die Anforderungen an die Ausfahrt auf den K-Weg (Disp.-Ziff. VI) festgelegt. II. Den gegen diesen Beschluss gemeinsam erhobenen Rekurs von C, Dr. Eduard und D, F und G hiess die Baurekurskommission II am 25. August 2009 gut und hob den angefochtenen Beschluss auf. III. Mit Beschwerde vom 28. September 2009 liess A dem Verwaltungsgericht die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids und die Bestätigung des Vorentscheids der Baubehörde I unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Vorinstanz schloss am 20. Oktober 2009 auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft liess am 3. November 2009 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Am 13. November 2009 beantragte die Baubehörde I die Gutheissung der Beschwerde. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Ausführungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Baugrundstück ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde I vom 26. Juni 1996 der Wohnzone W2 zugeschieden und liegt an einem Hang. Es wird auf der Ostseite durch die J-Strasse und auf der Westseite durch den K-Weg begrenzt. Auf dem östlichen, höher gelegenen Teil der Parzelle befindet sich ein Einfamilienhaus, das im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte verzeichnet ist. Es wird über die J-Strasse erschlossen. Der westliche, unüberbaute Teil des Baugrundstücks soll mit einem Einfamilienhaus und einer zugehörigen freistehenden Garage für drei Fahrzeuge überbaut werden. Umstritten ist vorliegend die Erschliessung des Baugrundstücks. 2. 2.1 § 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 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 vom 9. Dezember 1987 (ZN) und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 6 Abs. 2 VerkehrssicherheitsV und § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64, E. 4.2; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Ob eine Zufahrt den in § 237 Abs. 1 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des einzelnen Falls. Es lässt sich deshalb nicht für alle Fälle zum vornherein mit festen Massen angeben, was § 237 Abs. 1 PBG von einer Zufahrt verlangt. Dennoch kommt den Normalien eine richtunggebende Bedeutung zu, indem sie zeigen, was bei normalen

örtlichen Verhältnissen im Allgemeinen als angemessen zu gelten hat. Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64, E. 4.2; 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

2.2 Die Baubehörde stellte im Vorentscheid eine Bewilligung der Erschliessung des neuen Einfamilienhauses über den K-Weg für Personen- und Lieferwagen in Aussicht, während die Erschliessung für die öffentlichen Dienste ab J-Strasse über die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 zu erfolgen habe. Zur Begründung führte sie aus, die Notzufahrt gemäss § 3 ZN sei über die Stichstrasse gewährleistet. Der K-Weg genüge den Anforderungen an eine Notzufahrt knapp nicht, da die Mindestbreite von 3 m nicht überall eingehalten sei bzw. ein Bankett fehle. Für eine Erschliessung mit Personen- und Lieferwagen sei er jedoch genügend ausgebaut; er werde denn auch bereits dafür verwendet. Es sei zulässig, die Erschliessung für die öffentlichen Dienste von der Erschliessung für Personen- und Lieferwagen zu trennen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Verkehrsaufkommens genügten das heutige Einbahnsystem und der Ausbaustandard auch dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen an Personenwagen, das mit dem Bau eines Einfamilienhauses zu erwarten sei. Aus städtebaulichen Überlegungen bestehe ein öffentliches Interesse an der vorgeschlagenen Dienstbarkeit (Beschränkung auf ein Einfamilienhaus) in dieser Zone niedrigster Dichte in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzobjekt. Eine Erschliessung der Garage eines solchen Einfamilienhauses ab K-Weg habe den Vorteil, dass auf Rampen, eine Garage im Erd- oder Obergeschoss des Einfamilienhauses oder einen Autolift verzichtet werden könne. In der Rekursvernehmlassung ergänzte die Baubehörde ihre Begründung und führte aus, das Baugrundstück sei mit dem Wohnhaus des Architekten A bebaut. Das Haus aus dem Jahr 1932 liege an exponierter Hanglage und sei ein kommunales Schutzobjekt. Es verfüge über einen grossen Umschwung und demzufolge über erhebliche Ausnutzungsreserven. Die Politische Gemeinde I habe ein grosses Interesse an der Erhaltung dieses Hauses, das sowohl ein bedeutender Zeuge einer pragmatischen frühen Schweizer Moderne sei als auch im Leben und Werk von A eine wichtige Rolle spiele. Von besonderer Bedeutung sei die Ausrichtung, die Aussicht und der Bezug zur Umgebung. Für die Gemeinde stelle sich das Problem, wie mit wichtigen Qualitäten des Ensembles, nämlich der Lage des freistehenden Hauses und seiner grosszügigen freien Umgebung/Aussicht, umgegangen werden könne. Mit der Begründung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und der Erschliessung des westlichen Teils des Grundstücks über den K-Weg werde erreicht, dass die Bebauung der grossen Baulandreserve im westlichen, talseitigen Bereich der Parzelle typologisch passend zum Schutzobjekt festgelegt werde (Einfamilienhaus/Villa). Werde die Garage ab K-Weg erschlossen, könne auf unschöne Garagen- und Garagenvorplatz-/Wendehammer-Situationen gegen das Schutzobjekt verzichtet werden, die bei einer Erschliessung ab J-Strasse drohten. Es entstehe zwischen dem Schutzobjekt und der neuen Villa eine genügend grosszügige, nicht von Verkehrsanlagen tangierte Freifläche. Bei einer Erschliessung über die Stichstrasse werde der wichtige Blick vom Gartenplatz des Schutzobjekts in die Landschaft durch eine "Hinterhof"-Situation mit

Garagentor und Wendehammer tangiert. Deshalb sei die Erschliessung über die J-Strasse nicht optimal. 2.3 Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid aus, das Verkehrsaufkommen auf dem K-Weg sei offensichtlich gering und liege selbst für einen Zufahrtsweg im unteren bis mittleren Bereich. Es würden nur die beiden Einfamilienhäuser der Beschwerdegegnerinnen 1 und 4 vollumfänglich über den K-Weg erschlossen. Hinzu komme der Verkehr im Zusammenhang mit den drei Garagen der Liegenschaft L-Strasse 05 (recte J-Strasse 05) sowie von je zwei Abstellplätzen im unteren Teil des K-Weges der ansonsten auf die L-Strasse orientierten Liegenschaften. Ein weiterer Abstellplatz bestehe bei der Liegenschaft K-Weg 06. Auch mit dem von der geplanten, einem Einfamilienhaus dienenden dreiplätzig Garage ausgelösten Verkehr werde die für einen Zufahrtsweg vorgesehene Kapazität mit insgesamt ca. 5–6 Wohneinheiten problemlos eingehalten. Dass ein Zufahrtsweg nur wenigen Wohneinheiten diene, sei allerdings der systemimmanente Regelfall und nicht ungewöhnlich. Zu beachten sei auch, dass das verlangte Profil minimal 3,60 m und maximal 4,10 m betragen müsse. Im vorliegenden Fall halte sich der motorisierte Verkehr zwar in Grenzen, sodass rein von der Verkehrsbelastung her gesehen ein minimales Profil ausreichend erscheine. Dieses werde aber über weite Strecken klar nicht erreicht und angesichts der örtlichen Verhältnisse und des Verlaufs des K-Wegs könnten Erleichterungen nicht infrage kommen. Der Weg sei für die Aufnahme von zusätzlichem Erschliessungsverkehr ungeeignet, wie dies die Baubehörde noch in einer Bauverweigerung im Jahr 2002 selber festgehalten habe. Entgegen der ursprünglichen Darstellung der Baubehörde sei auch kein Einbahnsystem signalisiert. Eine Einfahrt in den K-Weg sei von der L-Strasse aus verboten, indem daselbst unter dem Signal allgemeines Fahrverbot die Zusatztafel mit der Aufschrift "Zubringerdienst nur von der J-Strasse her gestattet" angebracht sei. Bei der Einfahrt von der J-Strasse fehle eine Tafel mit der vorgegebenen Fahrtrichtung, sodass die von dort einfahrenden Fahrzeuge prinzipiell wieder über die J-Strasse bergaufwärts ausfahren dürften. Aufgrund der örtlichen Situation werde dies von den nahe der J-Strasse befindlichen Liegenschaften praktiziert, während von den weiter unten situierten Abstellplätzen aus aufgrund des Gefährdungspotenzials des Gegenverkehrs kaum wieder bergaufwärts ausgefahren, sondern der Weg zur L-Strasse eingeschlagen werden dürfte. De facto bestehe somit nach der Liegenschaft K-Weg 07 der Beschwerdegegnerin 4 über 170 m ein nicht signalisiertes Einbahnsystem. Die bei einem solchen System gegebenenfalls reduzierbaren Ausbaugrössen stünden aber auch unter dem Vorbehalt der Notzufahrt, sodass sich daraus nichts zugunsten der Bauherrschaft ableiten lasse. Hinzu komme, dass mit entgegenkommenden Radfahrern gerechnet werden müsse und Fussgänger ohnehin überall in beide Richtungen unterwegs sein könnten. Bei den gegebenen Verhältnissen könnten Erleichterungen im Sinne eines Abweichens vom Erfordernis der Notzufahrt nicht infrage kommen. Schliesslich verwies die Vorinstanz auf einen neueren Entscheid des Verwaltungsgerichts und hielt fest, der K-Weg sei ganz offensichtlich mit zu vielen Mängeln behaftet, als dass er im jetzigen Ausbaustandard weiteren Verkehr aufnehmen könnte. Daran änderten auch die Auflagen der Baubehörde nichts, dass die öffentlichen Dienste und auch der Baustellenverkehr nicht über den K-Weg zum geplanten Einfamilienhaus zufahren dürften. Weiter sei eine Zufahrt von der J-Strasse her über die im Miteigentum der Bauherrschaft stehende, bereits ausreichend dimensionierte Stichstrasse Kat.-Nr. 03 ohne Weiteres möglich, auch wenn diese ein gewisses Gefälle aufweise. Dass eine talseitige Zufahrt wie meist in Hanglagen komfortabler und auch ortsbildverträglicher wäre, sei offenkundig, scheitere aber am klaren Ungenügen dieser Erschliessungsvariante. Nicht gerade stichhaltig sei auch das Argument

der Rekursgegnerschaft, das auf dem Baugrundstück befindliche Schutzobjekt brauche einen Freiraum und sei auch deshalb die Zufahrt von unten geboten. Eine Zufahrt von oben führte über die bereits bestehende Stichstrasse am Schutzobjekt vorbei und sei angesichts des grosszügigen Umschwungs eine Tangierung des Schutzobjekts durch eine von der Stichstrasse zum Einfamilienhaus führende asphaltierte Verbindung mit Kehrplatz nicht ersichtlich. In Anbetracht der heutigen Gegebenheiten dürfe die Erschliessung einer weiteren Baute auf dem Baugrundstück nicht über den K-Weg erfolgen. Mit der gegenteiligen Betrachtungsweise habe die kommunale Baubehörde den ihr in solchen Fragen zukommenden Ermessensspielraum ganz eindeutig überschritten.

2.4 Die Frage der genügenden Notzufahrt im Sinne von § 3 ZN ist nicht mit der Frage nach der Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs im Sinne von § 5 lit. a ZN gleichzusetzen. Jeder Zugang ist mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste jederzeit gewährleistet (§ 3 Abs. 1 ZN). Die Notzufahrt besteht in einem Zufahrtsweg oder einer entsprechend ausgestalteten tragfähigen Fahrspur (§ 3 Abs. 2 ZN). Vorliegend genügt die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 den Anforderungen an eine Notzufahrt ohne Weiteres. Die Baubehörde hat in ihrem Vorentscheid denn auch verlangt, dass die Erschliessung für die öffentlichen Dienste sowie für Lastwagen ausschliesslich über die J-Strasse und die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 zu erfolgen hat (Disp.-Ziff. I Abs. 3). Sie hat zudem die Adressierung des Einfamilienhauses an der J-Strasse gefordert (Disp.-Ziff. V). Wie die Baubehörde bereits festgehalten hat, kann aus den Zugangsnormalien nicht geschlossen werden, dass bei mehreren Zugängen zu einem Grundstück jeder Zugang als Notzufahrt ausgestaltet werden muss. Die hier vorgesehene Trennung zwischen einer Zufahrt für Notfahrzeuge und die übrigen öffentlichen Dienste und einer Zufahrt für private Zwecke ist daher zulässig. Ausserdem dürfte sich das geplante Einfamilienhaus auf jeden Fall in einer Abwicklungsdistanz von weniger als 80 m von der J-Strasse befinden, womit die Erreichbarkeit für Sanität, Feuerwehr und Polizei im Notfalleinsatz bereits über die J-Strasse gewährleistet ist (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00163, E. 2.4; 17. Juli 2005, VB.2005.00334, E. 4.1, beide unter www.vgrzh.ch).

2.5 Es ist unbestritten, dass für die Erschliessung des geplanten Einfamilienhauses aufgrund der vorgesehenen Kapazität ein Zufahrtsweg erforderlich ist. Der K-Weg weist durchgehend eine Breite von mindestens 3 m auf; es fehlen jedoch weitestgehend die beidseitigen Bankette von je 0,3 m. Somit ist der K-Weg nicht normaliengerecht für einen Zufahrtsweg ausgebaut. Es stellt sich die Frage, ob wichtige Gründe im Sinne von § 360 Abs. 3 PBG vorliegen, die ein Abweichen von den Zugangsnormalien zu rechtfertigen vermögen. Gemäss § 11 Abs. 1 ZN können im Einzelfall unter Vorbehalt der Notzufahrt geringere Anforderungen gestellt werden, wenn es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich ist, insbesondere bei steilen Hanglagen und im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz steht vorliegend keine Ausnahme vom Erfordernis der Notzufahrt infrage. Die möglichen Erleichterungen stehen gemäss § 11 Abs. 1 ZN ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Notzufahrt. Diese ist vorliegend, wie bereits erwähnt, über die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 bzw. die J-Strasse gewährleistet. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft hat neben dem Verwaltungsgericht auch die Rekursinstanz den Ermessensspielraum der Gemeinden bei der Beurteilung von Erleichterungen zu respektieren (vgl. oben E. 2.1). Sie darf nur dann einschreiten, wenn die Beurteilung der Baubehörde nicht mehr vertretbar ist. Die Prüfung durch das Verwaltungsgericht betrifft somit nicht die Frage, ob die Vorinstanz ihr Ermessen ohne Rechtsverletzung ausgeübt hat, sondern ob sie den Entscheid der Baubehörde zu Recht als

unvertretbar würdigen durfte. 2.6 Die Baubehörde hat in ihrem Vorentscheid und in der Vernehmlassung an die Vorinstanz ausführlich dargelegt, dass mit einer Erschliessung des Baugrundstücks über den K-Weg das darauf befindliche kommunale Schutzobjekt und dessen Umgebung geschont werden können. Mit diesen Erwägungen setzte sich die Vorinstanz nicht detailliert auseinander. Die Baubehörde hat die grosszügige Umgebung des Schutzobjekts in nachvollziehbarer Weise als von besonderer Bedeutung für das Schutzobjekt gewürdigt. Entgegen den pauschalen Ausführungen der Vorinstanz ist offensichtlich, dass dieser Umschwung bei einer Erschliessung über die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 durch die zu erstellenden Verkehrsanlagen und Garagen beeinträchtigt würde. Zudem wies der Beschwerdeführer in seiner Vernehmlassung an die Vorinstanz darauf hin, dass die Erschliessung über die Stichstrasse Kat.-Nr. 03 wegen der Steigung nicht optimal sei. Aus den Akten ergibt sich, dass die erwähnte Steigung 11,9 % beträgt. Die Baubehörde durfte bei ihrer Ermessensausübung berücksichtigen, dass auf dem K-Weg nach den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz ab der Liegenschaft Kat.-Nr. 08 faktisch ein Einbahnsystem eingehalten wird, auch wenn dieses nicht signalisiert ist. Angesichts der bestehenden Hanglage durfte sie den K-Weg deshalb für die Erschliessung des Einfamilienhauses als geeigneter beurteilen als die relativ steile Stichstrasse Kat.-Nr. 03, auf der notwendigerweise auch bergwärts ausgefahren werden müsste. Daran ändert nichts, dass die Ausfahrt vom K-Weg in die L-Strasse gemäss den Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid "nicht gerade optimal" ausgestaltet ist. Auch das offensichtlich geringe Verkehrsaufkommen auf dem K-Weg, dass durch den Mehrverkehr der geplanten Garage für drei Abstellplätze nicht erheblich zunehmen wird, durfte bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden. Aus diesem Grund steht auch die Ausscheidung des K-Wegs als Fuss- und Wanderweg im kommunalen Verkehrsplan einer Erschliessung über den K-Weg nicht entgegen. Fusswegnetze können auch Wohnstrassen umfassen (Art. 2 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 [FWG]), und Fuss- und Wanderwege müssen nur ersetzt werden, wenn sie auf einer grösseren Wegstrecke stark befahren oder für den allgemeinen Fahrverkehr geöffnet werden (Art. 7 Abs. 2 lit. c FWG). Überdies haben die Baubehörde und der Beschwerdeführer bereits im vorinstanzlichen Verfahren zu Recht darauf hingewiesen, dass auf dem K-Weg eine Tempobegrenzung von 30 km/h gilt und der Ausbau des Weges den Fahrzeuglenker zu einer vorsichtigen Fahrweise zwingt. Die Baubehörde hat in ihrem Beschluss verlangt, dass der K-Weg entlang der Teilparzelle und zu deren Lasten auf eine Breite von 3,6 m auszubauen ist (Disp.-Ziff. VI). Dies führt in einem Bereich, in dem der K-Weg gerade verläuft und damit zu einer schnelleren Fahrweise verleiten könnte, zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit. Es liegen somit in mehrfacher Hinsicht besondere Verhältnisse vor, die eine Erleichterung von den Anforderungen an den Ausbau eines Zufahrtswegs zu rechtfertigen vermögen. Die vorliegende Situation ist nicht mit derjenigen im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. März 2009 (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00163, www.vgrzh.ch) und dem von der Baubehörde im Jahr 2002 beurteilten Fall vergleichbar. In diesen Fällen lagen soweit ersichtlich keine besonderen Verhältnisse vor, die ein Abweichen vom normalisierten Ausbau des Zugangs gerechtfertigt hätten. Insgesamt erweist sich der von der Baubehörde getroffene Vorentscheid als vertretbar und hat die Vorinstanz zu Unrecht in den Ermessensspielraum der kommunalen Behörde eingegriffen. 2.7 Soweit die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Beschwerdeantwort erstmals geltend macht, die geplante Einfahrt von der projektierten Garage in den K-Weg halte in Bezug auf die Sichtweite die Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung nicht ein,

kann darauf nicht eingegangen werden. Diesen Einwand hätte die Beschwerdegegnerschaft bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorbringen müssen (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 4). 3. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde gutzuheissen ist. Der Beschluss der Baubehörde I vom 22. September 2008 ist unter Aufhebung des Rekursentscheids wiederherzustellen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG) und sie hat dem Beschwerdeführer für seine Umtriebe in beiden Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten (§ 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.