

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00445 vom 14. Juni 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-06-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00445

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00445 du 14 juin 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00445 del 14 giugno 2006

Regeste

Wegumlegung | Wegumlegung: Verfahrenskoordination; Abweichung vom kommunalen Richtplan. Wird das Baugesuchsverfahren erst nach der rechtskräftigen Fusswegverlegung eingeleitet, besteht keine Gefahr widersprüchlicher Entscheide. Die Koordinationspflicht wurde nicht verletzt (E. 2.3). Die geringfügige Wegverlängerung wird von den Benützern kaum wahrgenommen. Die Abweichung vom kommunalen Richtplan ist untergeordneter Natur. Die Verschmälerung stellt zwar eine gewisse Verschlechterung, nicht aber eine Abweichung vom kommunalen Verkehrsplan dar, denn die Breite entspricht immer noch den gesetzlichen Anforderungen an den Ausbaugrad eines Fusswegs. Die vom Gemeinderat vorgenommen Interessenabwägung erweist sich als sachgerecht (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid am 28.10.2013 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Wegumlegung Wegumlegung: Verfahrenskoordination; Abweichung vom kommunalen Richtplan. Wird das Baugesuchsverfahren erst nach der rechtskräftigen Fusswegverlegung eingeleitet, besteht keine Gefahr widersprüchlicher Entscheide. Die Koordinationspflicht wurde nicht verletzt (E. 2.3). Die geringfügige Wegverlängerung wird von den Benützern kaum wahrgenommen. Die Abweichung vom kommunalen Richtplan ist untergeordneter Natur. Die Verschmälerung stellt zwar eine gewisse Verschlechterung, nicht aber eine Abweichung vom kommunalen Verkehrsplan dar, denn die Breite entspricht immer noch den gesetzlichen Anforderungen an den Ausbaugrad eines Fusswegs. Die vom Gemeinderat vorgenommen Interessenabwägung erweist sich als sachgerecht (E. 3.3). Abweisung.

Stichworte: DIENSTBARKEIT FUSSWEG KOORDINATIONSPFLICHT RICHTPLAN ÜBRIGES PLANUNGS- UND BAURECHT VERHÄLTNISMÄSSIGKEIT VERKEHRSPLAN WEGUMLEGUNG ZUGANGSNORMALIEN

Rechtsnormen: § 16 PBG Art. 1 Abs. I RPG Art. 25a RPG Art. 742 ZGB Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2012.00445 Urteil der 1. Kammer vom 5. Dezember 2012

Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen 1.1 A, 1.2 B, 2. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen 1. E, vertreten durch RA F, 2. Gemeinderat Langnau am Albis, vertreten durch RA G, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Wegumlegung, hat sich ergeben: I. Auf Gesuch des Grundeigentümers des Grundstücks Kat.-Nr. 01, E, stimmte der Gemeinderat Langnau am

Albis am 23. August 2011 bezüglich der Führung des H-Wegs einer Abänderung der zulasten dieses Grundstücks und zugunsten der politischen Gemeinde als Fusswegrecht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zu. Dieser Beschluss wurde dem Grundeigentümer, dessen Architekten und verschiedenen Amtsstellen zugestellt. Mit Beschluss vom 14. November 2011 erteilte die Bau- und Werkkommission Langnau am Albis E die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses Assek.-Nr. 02 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Unterniveaugarage auf dem Grundstück neuKat.-Nr. 03 (= altKat.-Nrn. 01 und 04) am H-Weg 05/06 in Langnau am Albis. Die Umgebungsgestaltung dieses Bauvorhabens umfasste auch den Bau des verlegten H-Wegs auf dem Baugrundstück. II. Gegen diese beiden Beschlüsse erhoben A und B, die Erbgemeinschaft I sowie C mit gemeinsamer Eingabe am 6. Januar 2012 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragten deren Aufhebung. Das Baurekursgericht eröffnete zwei Rekursverfahren mit den Nummern R2.2012.00003 für das Verfahren gegen die Baubewilligung vom 14. November 2011 und der Nummer R2.2012.00004 für das Verfahren gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2011. Mit Entscheid vom 5. Juni 2012 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren (Disp.-Ziff. I) und hiess den Rekurs teilweise gut (Disp.-Ziff. II Abs. 1); demgemäss hob es die baurechtliche Bewilligung der Bau- und Werkkommission vom 14. November 2011 auf (Disp.-Ziff. II Abs. 2) und bestätigte den Beschluss des Gemeinderats Langnau am Albis vom 23. August 2011 (Disp.-Ziff. II Abs. 3). III. Mit Beschwerde vom 9. Juli 2012 beantragten A und B sowie C dem Verwaltungsgericht, Disp.-Ziff. II Abs. 1 und 3 des angefochtenen Rekursentscheids vom 5. Juni 2012 aufzuheben und die Vorinstanz einzuladen, das Rekursverfahren R2.2012.00004 als gegenstandslos geworden abzuschreiben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des privaten Beschwerdegegners. Das Baurekursgericht beantragte ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellten E sowie der Gemeinderat Langnau am Albis, jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 1.1 f., auch zum Folgenden; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen.

E. 1.2

Die strittige Wegumlegung ist Voraussetzung für die geplante Überbauung durch den privaten Beschwerdegegner in unmittelbarer Nachbarschaft der Beschwerdeführenden. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.3

Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Das Baurekursgericht hat mit seinem Urteil vom 5. Juni 2012 die Baubewilligung der Bau- und Werkkommission Langnau am Albis vom 14. November 2011 an E für den Abbruch des Wohnhauses Assek.-Nr. 02 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses am H-Weg 05/06 in Langnau am Albis wegen verschiedener Verstösse gegen baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben, die Zustimmung des Gemeinderats Langnau am Albis vom 23. August 2011 zur Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags bezüglich der Führung des H-Wegs hingegen bestätigt. Die Beschwerdeführenden machen hiergegen vorab eine Verletzung der formellen und materiellen Koordination geltend. Die Vorinstanz habe festgehalten, dass die Wegverlegung planungsrechtlich relevant sei, der kommunalen Richtplan indes vorliegend unmittelbar im Rahmen des Bewilligungsverfahrens umgesetzt werden solle. Nachdem die Baubewilligung von der Vorinstanz aber zu Recht aufgehoben worden sei, sei die Umsetzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gescheitert und die "planerische" Verlegung des H-Wegs noch nicht erfolgt. Damit dürfe auch das bestehende Fusswegrecht nicht aufgehoben werden, weshalb auch der Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2011 aufzuheben sei. Wenn davon ausgegangen werde, bei diesem Beschluss handle es sich um eine Genehmigung einer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligende Wegverschiebung und -verschmälerung, so sei dieser mit der Aufhebung der Baubewilligung der Gegenstand entzogen worden. Damit hätte das Rekursverfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden müssen. Werde angenommen, beim Beschluss vom 23. August 2011 handle es sich nicht um eine Genehmigung, sondern um einen selbständigen, koordinationspflichtigen Entscheid des Gemeinderats, so hätte dieser mangels ausreichender formeller und materieller Koordination ebenfalls aufgehoben werden müssen. Mit der Aufhebung der Baubewilligung und gleichzeitiger Bestätigung des Gemeinderatsbeschlusses habe die Vorinstanz das Koordinationsgebot verletzt.

E. 2.2

Wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert, ist nach Art. 25a Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Diese Behörde hat für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen und für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen (Abs. 2 lit. b und d). Die zu koordinierenden Entscheide dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3; vgl. auch §§ 7 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 ; zum Umfang der Koordinationspflicht: Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 792; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 25a N. 63 ff.) .

E. 2.3

Beim vorliegend streitigen Beschluss des Gemeinderats Langnau am Albis vom 23. August 2011 zur Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags bezüglich der Führung des H-Wegs handelt es sich nicht um ein Bauvorhaben, das mehrerer Bewilligungen bedarf. Das Baugesuch betreffend die Neuüberbauung H-Weg 05/06 setzte zwingend die Verlegung der auf dem Baugrundstück verlaufenden Fusswegverbindung voraus und war somit mit dem

betreffenden Beschluss des Gemeinderats zu koordinieren. Dies bedeutet aber nicht auch, dass die Fusswegverlegung als solche ihrerseits der Koordination mit einem dieses Grundstück betreffenden Baugesuchs bedarf und dass daher die Aufhebung der Baubewilligung auch zur Aufhebung des Beschlusses betreffend die Fusswegverlegung führen muss. Die Gefahr widersprüchlicher Entscheide besteht nicht, wenn erst nach der rechtskräftigen Fusswegverlegung ein Baugesuchsverfahren eingeleitet wird. Es erscheint im Gegenteil als durchaus sinnvoll, wenn der Grundeigentümer das Bauprojekt erst dann ausarbeitet, wenn der Entscheid über die Fusswegverlegung rechtskräftig und damit die Überbaubarkeit seines Grundstücks festgelegt ist. Eine Verletzung der Koordinationspflicht liegt nicht vor. Ob die Wegverlegung inhaltlich zulässig ist, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Wegverlegung sei formell und materiell rechtswidrig. Der Gemeinderat habe bei seiner Entscheid über die Änderung der Wegrechtsdienstbarkeit die öffentlichen Interessen zu wahren und dürfe den Spielraum, den ihm der kommunale Verkehrsplan lasse, nicht allein zugunsten der Bauherrschaft ausnutzen. Er habe sich vielmehr an den Planungsgrundsätzen zu orientieren. Zudem müsse vorliegend der Richtplan im förmlichen Verfahren geändert werden. Die Wegverlegung führe vorliegend zu einer massiv schlechteren Lösung, und die Änderung erfolge allein im Interesse der Bauherrschaft. Heute sei der H-Weg ca. 3,5 m breit und beschreibe auf dem Baugrundstück eine leichte Biegung, wodurch er klar als öffentlicher Durchgang erscheine. Die neue Linienführung durch private Aussenräume und die Verschmälerung auf 2 m stelle eine Entwertung des H-Wegs im betreffenden Abschnitt dar. Während er heute von der Busstation an der J-Strasse her zur Begehung einlade, werde er nachher kaum mehr auffindbar sein und einen privaten Charakter erhalten. Dieser Mangel lasse sich auch nicht mittels Signalisation und baulicher Ausgestaltung lösen. Die Änderung stelle daher einen Verstoß gegen den Richtplan dar. Die Änderung der Linienführung sei auch mit weitreichenden ortsbaulichen Konsequenzen verbunden. Die Öffentlichkeit habe ein grosses Interesse an der Erscheinung des mit der Kernzone geschützten Ortsbilds. Das Interesse der Bauherrschaft sei schon deshalb nicht hoch zu gewichten, weil die beiden Baugrundstücke beidseits des H-Wegs überbaut werden könnten. Für das Baugrundstück altKat.-Nr. 01 seien zwar Näherbaurechte oder andere nutzungsplanerische Vorkehrungen notwendig, nicht aber unbedingt eine Verlegung des H-Wegs. Denkbar sei auch, den Weg leicht nach Norden zu verschieben und allenfalls mit relativ schmalen Baulinien zu versehen.

E. 3.1

Der H-Weg ist im Verkehrsplan der Gemeinde Langnau am Albis als bestehender Fussweg eingetragen. Im Bereich des Bauareals ist er nicht als Fusswegparzelle ausgeschieden, sondern aufgrund eines öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags durch eine im Grundbuch eingetragene Personaldienstbarkeit (Fusswegrecht) zulasten des Baugrundstücks altKat.-Nr. 01 und zugunsten der politischen Gemeinde Langnau am Albis für die Öffentlichkeit gesichert.

E. 3.2

Gemäss § 16 PBG haben Planungen unterer Stufen derjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (Abs. 1). Abweichungen sind (nur) zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter

Natur sind (Abs. 2). Im Verhältnis zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung lässt die bundesgerichtliche Rechtsprechung Abweichungen vom Richtplan zu, wenn diese sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung sind und es nach den Umständen als unzumutbar erscheint, vorher den Richtplan im förmlichen Verfahren zu ändern. Ferner können neue Erkenntnisse ein Abweichen vom Richtplan rechtfertigen (Haller/Karlen, Rz. 225; BGE 119 Ia 362 E. 4a, bestätigt in BGE 137 II 254 E. 3.3). Letztlich handelt es sich bei diesen Fällen um ein ordentliches Unterliegen des Richtplans im Zuge einer Interessenabwägung (Pierre Tschannen in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar RPG, Zürich 2010, Art. 9 Rz. 37). Diese Grundsätze sind in analoger Weise auch hier anzuwenden, wo die im kommunalen Richtplan eingetragene und mittels Dienstbarkeit gesicherte Fusswegverbindung durch eine Änderung der Dienstbarkeit verletzt werden soll (vgl. auch VGr, 29. September 2004, VB.2004.00169, E. 4.3.2 = BEZ 2004 Nr. 62).

E. 3.3

Der streitbezogene Teil des H-Wegs verläuft heute entlang der nördlichen Grenze des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks altKat.-Nr. 01 zu altKat.-Nr. 04 und damit mitten durch das Bauareal neuKat.-Nr. 03. Er soll gemäss der vom Gemeinderat Langnau am Albis am 23. August 2011 genehmigten Änderung des Dienstbarkeitsvertrags auf die Südseite des Bauareals verlegt und gleichzeitig von 3,5 m auf 2 m verschmälert werden. Bei einer Gesamtlänge von neu 42 m wird der Weg gemäss Situationsplan 1:500 um 4 m, gemäss dem angefochtenen Beschluss vom 23. August 2011 um 7 m verlängert werden. Das Gefälle ist mit rund 1,2 m gleichbleibend gering. Zu Recht hat das Baurekursgericht festgehalten, dass eine derart kleine Wegverlängerung von den Benützern kaum wahrgenommen und die Abweichung vom kommunalen Richtplan offensichtlich untergeordneter Natur ist. Die Verschmälerung von heute 3,5 m auf 2 m Breite stellt eine gewisse Verschlechterung dar. Dies stellt aber keine Abweichung vom kommunalen Verkehrsplan dar, denn mit 2 m Breite – zuzüglich der erforderlichen Bankette (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3) – entspricht der Weg immer noch den Anforderungen des Gesetzes an den Ausbaugrad eines Fusswegs. Weshalb der Weg "kaum mehr auffindbar" sein soll, wie die Beschwerdeführenden behaupten, leuchtet nicht ein. Im Übrigen ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass der Weg baulich so ausgestaltet bzw. signalisiert/beschriftet werden kann, dass er sofort als öffentlicher Fussweg von und zur J-Strasse mit der Haltestelle erkannt wird. Das Grundstück altKat.-Nr. 01 könnte wegen seiner Form und Ausdehnung für sich allein und ohne Verlegung des H-Wegs kaum mit einem der Kernzone angepassten Gebäude überbaut werden. Dies bestreiten auch die Beschwerdeführenden nicht, anerkennen sie doch, dass für eine Überbauung dieses Grundstücks "Näherbaurechte oder andere nutzungsplanerische Vorkehrungen erforderlich" wären (Beschwerdeschrift, S. 10, Ziff. 6.7). Sie übergehen indessen, dass eine verbesserte Überbaumöglichkeit nicht allein im Interesse des Grundeigentümers, sondern auch im öffentlichen Interesse liegt; dies zeigt sich schon darin, dass das Gemeinwesen zur Erreichung zweckmässig überbaubarer Bauparzellen und damit zur haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG) mit den Instituten des Quartierplans (§ 123 ff. PBG) oder der Grenzbereinigung (§ 178 PBG) die Parzellarordnung abändern kann. Ob vorliegend dem Grundeigentümer gestützt auf Art. 742 ZGB ein eigenständiger Verlegungsanspruch zusteht, was die Beschwerdeführenden bestreiten kann offenbleiben. Denn die vom Gemeinderat und von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung zwischen der Beibehaltung der bestehenden Fusswegs und dessen Verschiebung und Verschmälerung auf dem servitutsbelasteten Grundstück mit minimaler Abweichung vom

Verkehrsrichtplaneintrag zur Erreichung einer zweckmässig überbaubaren Grundstücksparzelle erweist sich als sachgerecht und ist auf jeden Fall nicht rechtsverletzend (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Eine solche ist vielmehr dem Beschwerdegegner 1 zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'200.-. Dem Gemeinderat Langnau am Albis steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Unter den vorliegenden Umständen besteht kein Anlass, davon abzuweichen.

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