

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00860 vom 29. Mai 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-05-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00860

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00860 du 29 mai 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00860 del 29 maggio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baurechtliche Bewilligung für eine Tankstelle mit Shop: Zonenkonformität; Verkehrssicherheit. Die kommunale Bestimmung, wonach im Bereich des Baugrundstücks mässig störende Betriebe zulässig sind, hat neben dem Bundesumweltrecht nicht jegliche Bedeutung verloren (E. 4.3 f.). Als mässig störend gelten Betriebe, die Auswirkungen zeitigen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Dies ist bei Verkaufsgeschäften, die auch spät abends sowie an Sonn- und Feiertagen geöffnet sind, nicht der Fall (E. 4.8). Die Vorinstanz war unter den vorliegenden Umständen nicht verpflichtet, ein "unabhängiges" Lärmgutachten einzuholen (E. 5.3). Die Kritik der Beschwerdeführenden an der verkehrstechnischen Beurteilung vermag diese nicht in Zweifel zu ziehen (E. 6). Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendige Verbreiterung einer Gemeindestrasse kann jedoch nicht mit einer Nebenbestimmung angeordnet werden. Es handelt sich nicht um einen untergeordneten Mangel, der sich ohne besondere Schwierigkeiten beheben lässt (E. 7). Gutheissung und Rückweisung an die Gemeinde.

Erwägungen

E. 7

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die an der K-Strasse vorzunehmenden Veränderungen seien in ihrer Gesamtheit kein Projekt von untergeordneter Bedeutung. Damit seien die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung im Sinn von § 13 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrassG) verletzt worden.

E. 7.1

Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass die Baupflicht vorliegend nicht die Gemeinde, sondern die Grundeigentümer trifft und entsprechend auf deren Kosten erfolgt (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.4.4). Es trifft auch zu, dass sich die Pflicht zum Bau der zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Vorkehren auf die Vorschriften des PBG stützen, und dass eine öffentliche Kreditbewilligung im Sinn von § 13 StrassG entfällt. Daraus folgt jedoch nicht, dass "die erforderlichen Vorkehren (...) mit der baurechtlichen Bewilligung als Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG statuiert werden" müssen (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.4.4). Die Heilung eines Erschliessungsmangels mittels einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG ist nur möglich, wenn er "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden kann. Zwar erfordern die mit der Baubewilligung verbundenen Auflagen, wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, vorliegend keine teilweise oder gar vollständige Neuprojektierung des Bauvorhabens. Indessen erscheint fraglich, ob ihre Umsetzung auch rechtlich hinreichend gesichert ist.

Dies ist jedoch Bewilligungsvoraussetzung (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00539, E. 3.4.2 mit Hinweisen). In der Baubewilligung vom 15. März 2012 wurde diese Voraussetzung mit der Begründung bejaht, dass die baulichen Anpassungen betreffend Aufweitung (Verbreiterung der K-Strasse im Bereich des Baugrundstücks) und Verschiebung des Eingangstors zur Tempo-30-Zone Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung seien, weshalb auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden könne. Damit scheint die Baubewilligungsbehörde davon ausgegangen zu sein, die notwendigen Anpassungen an der K-Strasse könnten im Anzeigeverfahren im Sinn von § 13 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) bewilligt werden. Dies setzt jedoch nicht nur voraus, dass das betreffende Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ist; kumulativ dürfen keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, sofern das Einverständnis dieser Dritten nicht schriftlich nachgewiesen wird (§ 13 Abs. 1 und § 15 BVV; VGr, 3. November 2010, VB.2010.00334, E. 4.1.3 und 4.2.3). Ob die vorgesehenen und für die Verwirklichung einer verkehrssicheren Tankstellenein- und -ausfahrt notwendigen Anpassungen an der K-Strasse von untergeordneter Bedeutung sind, kann vorliegend offenbleiben. Jedenfalls kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, es würden keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter berührt. Die Baubewilligungsbehörde hätte diesbezüglich zumindest von einem Zweifelsfall im Sinn von § 15 Abs. 3 BVV ausgehen müssen (vgl. dazu auch VGr, 20. Mai 2009, VB.2009.00057, E. 3.2 = BEZ 2009 Nr. 26; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 224). Die Baukommission ging nach dem Gesagten zu Unrecht davon aus, die Anpassungen an der K-Strasse könnten im Anzeigeverfahren bewilligt werden. Vielmehr ist das entsprechende Projekt öffentlich bekannt zu machen und die Unterlagen sind öffentlich aufzulegen. Damit wird allfälligen Betroffenen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Ansprüche im Rechtsmittelverfahren geltend zu machen. Der Entscheid über die Anpassungen konnte daher nicht im vorliegenden Verfahren gefällt werden. Der Rechtsschutz allfälliger durch die Verbreiterung der Fahrbahn und die Verschiebung des Eingangstors zur Tempo-30-Zone Betroffener muss gewahrt werden. Solche dürfen denn auch in Bezug auf die Wahrung ihrer Interessen nicht schlechter gestellt werden, weil die Massnahmen im Interesse und auf Kosten von Privaten erstellt werden. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, es liege ein untergeordneter Mangel vor, der sich ohne besondere Schwierigkeiten beheben lasse. Die Baukommission hätte den festgestellten Mängeln in Bezug auf die Verkehrssicherheit daher entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht mit einer Nebenbestimmung Rechnung tragen dürfen. Vielmehr hätte sie die Baubewilligung verweigern oder das Verfahren bis zum Entscheid über das notwendige Projekt betreffend die Anpassungen an der K-Strasse sistieren müssen.

E. 7.2

Ob die Baukommission damit auch das Koordinationsprinzip gemäss Art. 25a RPG verletzt hat, kann unter diesen Umständen offenbleiben.

E. 8.1

Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist gutzuheissen. Demgemäss sind Disp.-Ziff. II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 20. November 2012 und der Beschluss der Baukommission Adliswil vom 15. März 2012 aufzuheben, und die Sache ist zu neuem Entscheid im Sinn der Erwägungen an die Baukommission Adliswil zurückzuweisen. Diese hat die Bewilligung mit einer Nebenbestimmung betreffend die Öffnungszeiten des Shops zu verknüpfen (vgl. E. 4.9). Zudem wird sie die Bewilligung der

Projekte betreffend die Anpassungen im Strassenbereich und die neue Signalisation abzuwarten haben, oder die Verfahren sind koordiniert zu entscheiden.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens je zur Hälfte den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die private Beschwerdegegnerin ist überdies zu einer angemessenen Umtriebsentschädigung an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). Für das Beschwerdeverfahren erweist sich eine Entschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- als angemessen.

E. 8.3

Die Kostenverteilung der Vorinstanz ist entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens anzupassen. Dabei ist jedoch nur jener Teil der Kosten neu zu verlegen, der auf die Beschwerdeführenden entfiel. Da die Wohnbaugenossenschaft L nicht Beschwerde erhob, ist auf die ihr auferlegten Kosten nicht zurückzukommen. Die Kosten des Rekursverfahrens sind demnach je zu einem Viertel den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 und – unverändert – zur Hälfte der Wohnbaugenossenschaft L aufzuerlegen.

E. 8.4

Nach den gleichen Grundsätzen ist die von der Vorinstanz zugesprochene Umtriebsentschädigung anzupassen. Die vorinstanzliche Regelung ist nur soweit aufzuheben, als sie die am vorliegenden Beschwerdeverfahren Beteiligten betrifft. Die Beschwerdegegnerin 1 ist zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekursverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'800.- zu bezahlen.

E. 9

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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