

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00049 vom 26. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00049

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00049 du 26 juin 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00049 del 26 giugno 2013

Regeste

Vorentscheid mit Drittwirkung | Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit: Erschliessung. Die im Rahmen einer Quartierplanfestsetzung vorgenommene Einschätzung, die Erschliessung sei hinreichend, kann im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen eines Vorentscheids grundsätzlich nicht überprüft werden (E. 3.1). Eine Neubeurteilung ist möglich, wenn sich die Verhältnisse seit der Festsetzung des Quartierplans derart geändert haben, dass die Erschliessung nicht mehr als genügend erscheint. Bei zwischenzeitlich eingetretener baulicher Verdichtung im Rahmen der Bauordnung ist eine derartige Änderung der Verhältnisse mit Blick auf die Grundsätze des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit nur zurückhaltend anzunehmen, da eine solche Entwicklung bereits im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen war (E. 3.2). Die Einschätzung, die fragliche Erschliessung sei verkehrssicher, ist nicht rechtsverletzend (E. 3.5 f.). Die Bauherrschaft kann unter diesen Umständen auch nicht verpflichtet werden, ihr Grundstück wie bisher von einer anderen Strasse her zu erschliessen (E. 3.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A, 2.1 B, 2.2 C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen 1. E, vertreten durch RA J, 2. Baukommission Herrliberg, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Vorentscheid mit Drittwirkung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Herrliberg bejahte mit drittverbindlichem Vorentscheid vom 2. April 2012 die ihr von E unterbreitete Frage, ob ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse

E. 02

in Herrliberg über den H-Weg erschlossen werden könne. II. Hiergegen erhoben A sowie C und B am 6. Juni 2012 mit gemeinsamer Eingabe Rekurs an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Mit Rekursentscheid vom 4. Dezember 2012 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 21. Januar 2013 beantragten A sowie C und B dem Verwaltungsgericht, den angefochtenen Rekursentscheid aufzuheben und die nachgesuchte Erschliessung des Baugrundstücks über den H-Weg zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht schloss am 19. Februar 2013 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. E beantragte mit Eingabe vom 21. Februar 2013, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden abzuweisen. Die Baukommission Herrliberg beantragte am 2. April 2013 die Abweisung der Beschwerde. Mit ihren weiteren Stellungnahmen hielten die

Beschwerdeführenden und die Baukommission Herrliberg an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer von Grundstücken, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks am für die strittige Erschliessung beanspruchten H-Weg liegen, ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) . Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück liegt am H-Weg. Zurzeit ist es mit einem älteren Mehrfamilienhaus überbaut, das von der G-Strasse her über eine private Wegparzelle (Kat.-Nr. 04) erschlossen wird. Trotz dieser Zufahrt wurde das Baugrundstück in den 1999 festgesetzten und genehmigten Quartierplan I einbezogen und entsprechend mit Erschliessungs-, Landerwerbs- und Administrativkosten belastet. Die heutige Ausgestaltung des H-Wegs entspricht dem erwähnten Quartierplan, der Gegenstand verschiedener Rechtsmittelverfahren war (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 2.1, auch zum Folgenden). Entsprechend verzüngt sich der von der G-Strasse nach Südosten abzweigende Weg mit zunehmender Entfernung von derselben. Auf den ersten 20 m weist er eine Breite von 5 m auf. Auf den folgenden 30 m ist er noch 4 m breit. Im Bereich der nordwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 03 reduziert sich die Wegbreite von anfänglich 3,5 m auf noch 3 m. Zusätzlich ist, damit den Minimalanforderungen der Zugangsnormalien genügt wird, ein 0,5 m breiter Landstreifen als Bankett freizuhalten. Die private Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, das bestehende Mehrfamilienhaus durch zwei Neubauten mit einer gemeinsamen, vom H-Weg her zugänglichen Tiefgarage zu ersetzen. Gemäss den mit dem Vorentscheid eingereichten Plänen soll auf der gesamten Anstosslänge des Baugrundstücks (35 m) ein 1,3 m breites, asphaltiertes Bankett erstellt und ein Teil des Garagenvorplatzes als Ausweichstelle (1,65 m breit, rund 19 m lang) zur Verfügung gestellt werden. Mit Bezug auf diese Flächen soll demnach ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Allgemeinheit begründet werden.

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die geplante Erschliessung sei ungenügend. Die Verhältnisse hätten sich seit der Festsetzung des Quartierplans massgeblich verändert. Über den H-Weg würden schon heute erheblich mehr Wohneinheiten erschlossen. Diese noch nicht abgeschlossene Entwicklung müsse vorliegend berücksichtigt werden. Die Zufahrt sei nicht verkehrssicher. Insbesondere dürfe die faktisch bestehende Ausweichmöglichkeit auf dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 03 diesbezüglich nicht berücksichtigt werden, da sie rechtlich nicht gesichert sei. Schliesslich bestehe angesichts der vorhandenen normalienkonformen Erschliessung von der G-Strasse her kein Raum für eine Erschliessung über den ungenügend ausgebauten H-Weg.

E. 3.1

Im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen eines Vorentscheids kann die im Rahmen einer Quartierplanfestsetzung vorgenommene Einschätzung, die Erschliessung sei hinreichend, grundsätzlich nicht überprüft werden. Die Vorinstanz wies in diesem Zusammenhang zu Recht auf § 123 PBG hin (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.4, S. 11), wonach der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür notwendigen Anordnungen enthält (Abs. 1). Erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, beschränkt er sich

auf die nötigen Teilmassnahmen (Abs. 2). Gemäss § 128 PBG müssen durch den Quartierplan alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets erschlossen werden (Abs. 1). Dabei sind Erschliessungen so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (Abs. 2). Die Durchführungsbestimmungen zum Quartierplan I verweisen denn auch zutreffend darauf, dass Ziel und Zweck des Quartierplans in § 123 ff. PBG im Detail formuliert seien.

E. 3.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft folgt daraus jedoch nicht, die Frage der genügenden Erschliessung stelle sich vorliegend gar nicht mehr bzw. könne nicht anders beantwortet werden als bei der Festsetzung des Quartierplans. Vielmehr hat die Baubehörde bei der Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen, ob sich die Verhältnisse derart geändert haben, dass die Erschliessung nicht mehr als genügend erscheint. Bei zwischenzeitlich eingetretener baulicher Verdichtung im Rahmen der Bauordnung ist eine derartige Änderung der Verhältnisse mit Blick auf die Grundsätze des Vertrauensschutzes und der Planbeständigkeit jedoch nur zurückhaltend anzunehmen, war eine solche Entwicklung im Quartierplanverfahren doch bereits zu berücksichtigen (§ 128 Abs. 2 PBG, vgl. vorstehend, E. 3.1). Die Vorinstanz wies darauf hin, bei der Festsetzung des Quartierplans sei davon ausgegangen worden, der Ersatz der bestehenden Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser auf den durch den südöstlichen Teil des H-Wegs erschlossenen Parzellen werde nicht oder höchstens in eingeschränktem Umfang eintreten (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.1). Die Baukommission wendet diesbezüglich zutreffend ein, weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seit der Festsetzung des Quartierplans wesentlich verändert, und es könne nicht ernsthaft behauptet werden, die Tragweite der quartierplanlichen Festlegungen und die Ausbauten im fraglichen Gebiet seien nicht voraussehbar gewesen. Inwieweit vorliegend veränderte Verhältnisse vorliegen, die zu berücksichtigen sind, kann letztlich offenbleiben, nachdem die Vorinstanz die Verkehrssicherheit der Erschliessung geprüft und zu Recht bejaht hat (nachstehend, E. 3.5 f.).

E. 3.3

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, eine unterschiedliche Behandlung des südöstlichen und des nordwestlichen Teils der Strasse sei nicht zulässig, bzw. das Baugrundstück befinde sich am südöstlichen Teil des H-Wegs, ist festzuhalten, dass diesen Fragen keine entscheidende Bedeutung zukommt. Dass der hintere, südöstliche Teil des H-Wegs weniger breit ausgebaut wird als der vordere Teil, entspricht dem Konzept des rechtskräftigen Quartierplans. Auf dieses ist im vorliegenden Verfahren nicht zurückzukommen.

E. 3.4

§ 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 Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 PBG). Ob eine Zufahrt den in § 237 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des einzelnen Falls. 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 Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (ZN) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = 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 erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu. Gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) kann es nur bei Rechtsverletzungen eingreifen.

E. 3.5

Die Vorinstanz führte zutreffend aus (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.2 f.), nach den Zugangsnormalien bedürfe es vorliegend einer Zufahrtsstrasse mit einer minimalen Breite von 4 m und beidseitigen Banketten von 0,3 m. Bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens werde diesen Anforderungen im Bereich des Baugrundstücks genügt (3 m breite Fahrbahn, 0,5 m südwestliches Bankett, 1,3 m geplantes nordöstliches Bankett). Hingegen sei der H-Weg im Bereich des im Nordwesten angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 auf einer Länge von 25 m nur 4 m breit (inklusive Bankette). Der H-Weg unterschreitet in diesem Bereich somit die von den Zugangsnormalien vorgesehene Gesamtbreite um 0,6 m. Daraus resultiert jedoch keine nennenswerte Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Wie die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins vom 24. Oktober 2010 feststellen konnte, verläuft der H-Weg im fraglichen Bereich geradlinig und übersichtlich (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.4, S. 12; Augenscheinprotokoll, S. 4 ff.). Dass die Vorinstanz neben der Geradlinigkeit und Übersichtlichkeit des fraglichen Streckenabschnitts auch erwähnte, dass im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 03 wegen des dort vorhandenen Vorplatzes – "zwar nur de facto und nicht de iure" – für Fussgänger die Möglichkeit bestehe, dem rollenden Verkehr auszuweichen, bedeutet – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht, dass die Vorinstanz die Verkehrssicherheit ohne die faktisch bestehende, aber rechtlich nicht gesicherte Ausweichmöglichkeit verneint hätte. Die Ausführungen der Vorinstanz in E. 7.4 auf S. 12 ihres Entscheids stellen eine Aneinanderreihung einzelner Feststellungen dar. Die Vorinstanz verknüpfte diese Feststellungen nicht in einer Art und Weise, wie dies die Beschwerdeführenden behaupten. Deren Widrigkeit der entsprechenden Erwägungen, wonach die Vorinstanz nach der Feststellung, die Befürchtung, Kinder könnten gefährdet werden, erscheine wenig begründet, erwogen haben soll, so bestehe für Fussgänger die erwähnte faktische Ausweichmöglichkeit, ist insofern falsch.

E. 3.6

Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, mangels einer Belastung des Garagenvorplatzes mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Allgemeinheit könne dieser nicht dem H-Weg zugerechnet werden (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3; vgl. auch VGr, 11. März

2009, VB.2008.00163, E. 2.7 mit Hinweisen). Der Einwand der Beschwerdeführenden, die faktisch bestehende Ausweichmöglichkeit auf dem Garagenplatz im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 03 dürfe nicht herangezogen werden, um die Verkehrssicherheit der Zufahrt zu bejahen, ist insofern gerechtfertigt. Wie erwähnt (E. 3.5), ergibt sich aus dem Entscheid der Vorinstanz jedoch nicht, dass sie diese Ausweichmöglichkeit als unabdingbar erachtete. Vielmehr durfte sie die Verkehrssicherheit angesichts der Geradlinigkeit und Übersichtlichkeit des kurzen Teilstücks auch ohne Rücksicht auf die erwähnte Ausweichmöglichkeit bejahen. Auch der Umstand, dass das Bauvorhaben vorsieht, im Bereich des Baugrundstücks eine grosszügige – und rechtlich gesicherte – Ausweichstelle zu schaffen, spricht dagegen, in den Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde einzugreifen (vgl. vorstehend, E. 3.4). Deren Würdigung, der H-Weg genüge den gestellten Anforderungen und das auf dem Baugrundstück geplante 1,3 m breite Bankett sowie der zusätzliche 1,65 m breite Ausweichplatz würden die Erschliessungssituation verbessern, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

E. 3.7

Unter diesen Umständen erscheint es nicht angebracht, dem vorliegenden Bauvorhaben wegen allfälliger weiterer Verdichtung im hinteren Teil des H-Wegs, der grundsätzlich bereits bei der Quartierplanfestsetzung Rechnung zu tragen war, die Bewilligung zu verweigern. Ebenso wenig kann die Bauherrschaft verpflichtet werden, ihr Grundstück von der G-Strasse her zu erschliessen. Insofern kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5) verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Auch in diesem Zusammenhang ist das Konzept des rechtskräftigen Quartierplans zu beachten, das – unter Berücksichtigung künftiger Verdichtung (vgl. vorstehend, E. 3.1) – mit zunehmender Entfernung von der G-Strasse eine Verjüngung des H-Wegs vorsah. Bis kurz vor das Baugrundstück entspricht der Ausbau des H-Wegs den Zugangsnormalien. Der verbleibende Engpass führt nach dem Gesagten nicht zu einer nennenswerten Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Das Bauvorhaben sieht sodann vor, dass der Ausbau des H-Wegs den Zugangsnormalien im Bereich des Baugrundstücks wieder genügen wird. Damit verbessert sich die Erschliessungssituation nicht zuletzt auch für die weiter südöstlich des Baugrundstücks am H-Weg liegenden Grundstücke. Es ist jedenfalls nicht rechtsverletzend, wenn sich die Baubehörde unter diesen Umständen nicht veranlasst sah, vom quartierplanerischen Erschliessungskonzept abzuweichen.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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