

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00219 vom 29. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00219

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00219 du 29 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00219 del 29 marzo 2017

Regeste

Baubewilligung | [Neubau eines Einfamilienhauses] Angesichts der vorliegenden Verhältnisse (Zugang zum Baugrundstück über eine steile, aber übersichtliche Stichstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen) erweist sich der Schluss der Vorinstanzen, es dürfe angesichts der örtlichen Verhältnisse von den Anforderungen der Zugangsnormalien abgewichen werden, nicht als rechtsverletzend (E. 4.3). Die Erreichbarkeit des streitbetroffenen Einfamilienhauses für Notfalleinsätze des öffentlichen Dienstes ist vorliegend jedenfalls von zwei Quartierstrassen aus gewährleistet, weshalb offenbleiben kann, ob (auch) der bis zum Gebäude führende Zufahrtsweg als Notzufahrt genügt (E. 4.4). Die von den Vorinstanzen vorgenommene Bestimmung der Hauptwohnseite des Gebäudes bzw. die damit einhergehende Auslegung des kommunalen Rechts ist vorliegend nicht zu beanstanden (E. 5). Soweit der Beschwerdeführer eine unzulässige Beanspruchung des von seinem Grundstück aus nach Erstellung des projektierten Einfamilienhauses nicht einsehbaren Baulinienbereichs moniert, liesse sich der gerügte Mangel mit einer für ihn bedeutungslosen Nebenbestimmung heilen. Erweise sich die Rüge als materiell begründet, so könnte dies zu nicht einer (teilweisen) Gutheissung des auf Beseitigung der Baubewilligung gerichteten Beschwerdeantrags führen; die Rüge ist unbehilflich (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00219 Urteil der 1. Kammer vom 29. März 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Eva Heierle. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 16. Juni 2016 erteilte der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach E und D die Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am I-Weg in Bülach. II. Hiergegen liess A am 16. Juli 2015 beim Baurekursgericht rekurrieren, welches das Rechtsmittel mit Entscheid vom 17. März 2016 teilweise guthiess und den Beschluss des Ausschusses Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach vom 16. Juni 2015 aufhob, soweit er die Wendeltreppe auf die Dachterrasse betraf. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. III. A liess am 29. April 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und im Wesentlichen beantragen, unter Entschädigungsfolge zu Lasten von E und D sei die Baubewilligung gänzlich zu verweigern. Das Baurekursgericht schloss am 12. Mai 2016 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. E

und D liessen mit Beschwerdeantwort vom 17. Mai 2016 beantragen, das Rechtsmittel unter Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; in prozessualer Hinsicht verlangten sie, "bei Bedarf" sei ein Augenschein durchzuführen. Am 2. Juni 2016 beantragte der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge. A äusserte sich in der Folge am 11. Juli 2016 und am 27. September 2016; E und D liessen sich am 14. September 2016 vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a VRG des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zuständig.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 05. Soweit er vor Baurekursgericht unterlegen ist, ist er grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (vgl. VGr, 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 1.2); auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Da sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden (zur Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 1.2 mit Hinweisen).

E. 3

Das von Nordosten (...) nach Südwesten (...) abfallende Baugrundstück ist der Wohnzone W1.6 nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Juli 1996 (BZO) zugewiesen. Im Nordwesten grenzt es an dasjenige des Beschwerdeführers an. Südwestlich sowie nordöstlich liegen ebenfalls Baugrundstücke, hinter denen die J-Strasse bzw. die H-Strasse verlaufen; im Südosten grenzt es an den I-Weg und wird dort von einer sechs Meter tiefen Verkehrsbaulinie angeschnitten. Das streitbetreffene Bauprojekt sieht den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor und soll über den I-Weg erschlossen werden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, das Baugrundstück weise eine ungenügende Zugänglichkeit auf, weshalb es der Erschliessung und somit der Baureife ermangle.

E. 4.2

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1]). Genügende 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 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 1 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN, LS 700.5), in deren Anhang er die

technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Je nachdem, ob ein Gebiet dicht überbaut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist oder nicht, gelten dabei unterschiedliche Anforderungen an die Zufahrten. Die Normalien sind richtungsgebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 12. Juni 2013, VB.2013.00050 und VB.2013.00067, E. 6.4 mit Hinweisen).

E. 4.3.1

Der I-Weg erschliesst heute lediglich die Grundstücke Kat. Nrn. 02 und 03 bzw. die darauf liegenden Einfamilienhäuser; das strittige Bauprojekt sieht die Erstellung einer weiteren Wohneinheit vor. Sollen – wie im vorliegenden Fall – bis zu zehn Wohneinheiten erschlossen werden, so ist gemäss den hier schon infolge zu verneinender dichter Bebauung anwendbaren strengeren Basisanforderungen der Zugangsnormalien ein sogenannter Zufahrtsweg mit einer Breite von mindestens 3,60 Metern (3,00 Meter zuzüglich zweier Bankette à 0,30 Metern) erforderlich; weiter bedarf es einer Kehrmöglichkeit, wenn der Zufahrtsweg als Stichstrasse ausgebildet ist. Während der I-Weg eine Breite von drei Metern aufweist, wurden (noch) keine Bankette erstellt, diese aber durch Dienstbarkeiten gesichert. Auf dem I-Weg selbst besteht eine Wendemöglichkeit im Grenzbereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 02. Auf der Höhe des Baugrundstücks verfügt der I-Weg nicht über eine Wendemöglichkeit, indes besteht dort eine Kehrmöglichkeit auf dem Privatgrund der Bauherrschaft. Nach dem Gesagten erfüllt der I-Weg die Anforderungen der Zugangsnormalien an einen auf die Erschliessung von bis zu zehn Wohneinheiten ausgerichteten Zufahrtsweg nicht vollständig. Zu prüfen ist somit, ob die Baubewilligung gleichwohl erteilt werden durfte.

E. 4.3.2

Von den Zugangsnormalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (vgl. § 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 Abs. 1 ZN (in der bis 31. Juli 2015 gültigen Fassung; OS 47, 218) können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich erscheint. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen – wie dem hier einschlägigen der steilen Hanglage – vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren: Nach dieser Bestimmung müssen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit sind insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen. Die Erschliessung des Baugrundstücks über den I-Weg beruht auf dem im Jahr 1998 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigten Quartierplan "J-Strasse". Der I-Weg zweigt im rechten Winkel von der J-Strasse ab und endet nach rund 80 Metern bei einem Sperrpfosten; ab dort ist er nur noch für Fussgänger begehbar. Er weist eine Steigung von bis zu knapp 20 % auf. Beim streitgegenständlichen Zufahrtsweg handelt es sich mithin um eine Stichstrasse mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Die Zufahrt ist zwar steil, verläuft aber gradlinig und übersichtlich. Angesichts dieser Verhältnisse erweist sich der Schluss der Vorinstanz, vorliegend rechtfertige sich ein Abweichen von den Anforderungen der Normalien, nicht als rechtsverletzend.

E. 4.3.3

Das Baugrundstück ist nach dem Gesagten strassenmässig hinreichend erschlossen.

E. 4.4.1

Der Beschwerdeführer wendet sodann sinngemäss ein, bei einem Abweichen von den Mindestanforderungen der Zugangsnormalien fehle es an einer Notzufahrt, weil diese einzig über den I-Weg erfolgen könne, welcher als Notzufahrt nicht genüge.

E. 4.4.2

Nach § 3 ZN ist jeder Zugang mindestens als Notzufahrt auszugestalten, die den Notfalleinsatz öffentlicher Dienste jederzeit gewährleistet (Abs. 1); die Notzufahrt besteht in einem Zufahrtsweg oder einer entsprechend ausgestalteten tragfähigen Fahrspur (Abs. 2). Unter dem Titel "Erreichbarkeit" hält § 4 Abs. 1 ZN fest, Zugänge seien so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke bzw. Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Im Anhang wird zur Erreichbarkeit festgehalten, dieses Erfordernis sei bei Gebäuden mit einer Höhe von weniger als 13 Metern erfüllt, wenn die abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang nicht mehr als 80 Meter betrage. Soweit die Erreichbarkeit bzw. ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste bereits auf diese Weise sichergestellt sind, kann auf eine Notzufahrt verzichtet werden (§ 4 Abs. 2 ZN).

E. 4.4.3

Entgegen der Beschwerde beträgt die Distanz zwischen der J-Strasse und dem Eingang des projektierten Einfamilienhauses weniger als 80 Meter; noch kürzer nimmt sich die Abwicklungsdistanz zur Strasse "H" aus. Die Vorinstanz erwägt daher zu Recht, die Erreichbarkeit des streitbetroffenen Gebäudes für die öffentlichen Dienste sei bereits durch die J-Strasse sichergestellt. Damit kann angesichts der genügenden Erreichbarkeit des strittigen Bauvorhabens sowohl von der J-Strasse als auch von der Strasse "H" aus auf eine an das Baugrundstück geführte Notzufahrt verzichtet werden (§ 4 Abs. 2 ZN) und braucht folglich über die Eignung des I-Wegs als Notzufahrt im Sinn des § 3 ZN nicht befunden zu werden.

E. 5.1

Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des grossen Grundabstands: Die Vorinstanzen hätten in rechtsverletzender Anwendung von Ziff. 4.1.1 in Verbindung mit Ziff. 11.2 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Juli 1996 (BZO) die Südostfassade des Streitobjekts als Hauptfassade qualifiziert. Bei willkürfreier Betrachtung könne jedoch nicht die Südostfassade, sondern lediglich die Südwest- oder Nordwestseite des Gebäudes als Hauptwohnseite gelten, weshalb der grosse Grundabstand von dort zu messen sei bzw. vorliegend nicht eingehalten werde.

E. 5.2

Gemäss Ziff. 11.2 BZO gelten unter anderem in den Wohnzonen kleine und grosse Grundabstände (Abs. 1); der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite (Abs. 2). Der grosse Grundabstand beträgt in der hier interessierenden Wohnzone acht Meter, der kleine Grundabstand wurde auf vier Meter festgesetzt (Ziff. 4.1.1 BZO). Muss oder kann der grosse Grundabstand aufgrund der kommunalen Bauvorschriften gegenüber der Strassenseite gewählt werden, tritt der Strassenabstand an dessen Stelle, was zur Folge hat, dass ein Abstand im Ausmass des grossen Grundabstands auf keiner Gebäudeseite

einzuhalten ist. (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 844; auch zum Folgenden); will eine Gemeinde solches verhindern, kann bzw. muss sie gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG eine – hier fehlende – anderslautende Anordnung treffen (VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00145, E. 5).

E. 5.3

Die lokale Baubehörde führte in der Baubewilligung aus, in Anbetracht der Ausrichtung des Gebäudes, der Dominanz der Gestaltung der Fassade sowie der Anordnung des Aussenbereichs sei die südöstlich ausgerichtete Fassade als für den grossen Grundabstand massgeblich Gebäudeseite zu deklarieren, in welchem Bereich die Baulinien am I-Weg die Abstandsvorschriften ersetzen. In ihrer Rekursantwort vom 17. September 2015 hielt sie an ihrer Einschätzung fest und erklärte ergänzend, für die Festlegung der Hauptwohnseite in erster Linie die Ausrichtung der Hauptwohnbereiche, genauer des Wohn-, Ess- und Küchenbereichs beachtet zu haben, während "[a]ndere Nutzungsarten" wie Büro, Schlafzimmer, TV- und Party-Raum nicht massgebend gewesen seien. Der Ess- und Küchenbereich orientiere sich gegen Südosten, während der Wohnbereich gegen Südwesten zeige. Die Ausrichtung nach Südosten erhalte durch die Möglichkeit, den Ess- und Küchenbereich mittels grosszügiger Schiebetürelemente zum Aussenraum hin zu öffnen, für welchen eine Nutzung mit Pergola und Feuerstelle vorgesehen sei, zusätzlich Gewicht. Allein die grossflächige Verglasung der Südwestfassade könne nicht dazu führen, dass diese als massgebliche Hauptwohnseite bestimmt werde. Auch sei die Südostfassade deutlich länger als die Südwestfassade. Die Vorinstanz, welche sich angesichts der plausiblen und stichhaltigen Begründung der Baubewilligung bzw. deren Ergänzung in der Rekursvernehmlassung hinsichtlich der Überprüfung der Anwendung der kommunalen Abstandsvorschriften durch die Gemeindebehörde zu Recht Zurückhaltung auferlegte (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 4.2; 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2 f.), erwägt zutreffend, der grosse Grenzabstand diene einer optimalen Belichtung und Besonnung derjenigen Gebäudeseite, auf welche die Wohnungen hauptsächlich orientierten. Die Nordwestfassade könne aufgrund ihrer Orientierung von vornherein nicht als Hauptwohnfassade qualifiziert werden. Die Südostseite sei leicht stärker nach Süden orientiert als die Südwestfassade und zudem deutlich länger (nämlich 16,80 Meter) als die Südwestseite (7,35 Meter). Zwar sei das Längenverhältnis der Fassaden ebenso wenig wie der Fensteranteil allein ausschlaggebend. Vielmehr komme es darauf an, auf welche Seite der Hauptwohnraum "Wohnen/Essen" exponiert sei. Die im Ober- und Dachgeschoss angeordneten Schlafräume seien in diesem Zusammenhang wenig relevant. Hauptwohnebene sei das offen konzipierte Erdgeschoss. Dort befänden sich die Küche, der Essraum sowie das Wohnzimmer, welches vom übrigen Bereich durch eine Schiebetüre abgetrennt werden könne. Der Lichteinfall erfolge für den gesamten Wohnraum sowohl durch die grossflächige Verglasung auf der Südwestseite als auch durch die südostseitigen verglasten Türen, welche den grosszügigen Sitzplatz erschlossen. Damit seien im Erdgeschoss sowohl auf der Südwest- als auch auf der Südostseite Wohnräume angeordnet. Primärer Aufenthaltsort sei heutzutage mehrheitlich die Wohnküche mit Essbereich. Diese sei aufgrund der Befensterung eindeutig gegen Südosten orientiert, wo sich im Freien zudem eine grosse Gartenterrasse mit Pergola und Cheminée befände. Entfalteten sich die Aktivitäten der Bewohner somit mehrheitlich in der gegen Südosten exponierten Wohnküche sowie draussen auf der südöstlichen Gebäudeseite, sei die Bezeichnung dieser Fassade als Hauptwohnseite nicht zu beanstanden. Dass die nach Südosten gewandte Fassade weniger Fenster aufweise als die vollständig verglaste

Südwestfassade, vermöge daran nichts zu ändern, erscheine die Südostseite doch aufgrund ihrer Länge und ihrer Aussenraumgestaltung mindestens ebenso eindrucklich wie die Südwestseite.

E. 5.4

Die Vorbringen des Beschwerdeführers genügen nicht, um die Qualifikation der Südostfassade als Hauptwohnseite als rechtsverletzend erscheinen zu lassen: Zunächst verkennt der Beschwerdeführer Sinn und Zweck der kommunalen Bestimmung über den grossen Grundabstand. Wie sich aus dem Wortlaut von Ziff. 11.2 Abs. 3 BZO ergibt, ist diese Bestimmung wohnhygienisch motiviert und will für das betreffende Wohnhaus – und nicht für nachbarliche Bauten – die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse verbessern, dient hingegen nicht dem Aussichtsschutz (weder des betreffenden noch des Nachbargebäudes). Dabei soll diejenige Gebäudeseite vom grossen Grundabstand profitieren, welche im Zentrum der (Wohn-)Nutzung steht. Wenn die Vorinstanz annimmt, heutzutage sei die Wohnküche mit Essbereich der Hauptwohnbereich eines Einfamilienhauses mit offen konzipierter Küche und kombiniertem Ess-/Wohnraum, ist dies nicht zu beanstanden. Entsprechend durften die Vorinstanzen bei der Bestimmung der Hauptwohnseite massgeblich auf die Lage und Ausrichtung dieses Bereichs abstellen. Wie sich den in den Akten befindlichen Bauplänen entnehmen lässt, orientieren sich Küche und Essbereich vorliegend zweifelsfrei nach Südosten. Es kann daher nicht die Rede davon sein, dass die Qualifikation der Südost- als Hauptwohnseite "offensichtlich konstruiert" sei oder "einem Rechtsmissbrauch" gleichkomme. Daran ändert auch die Hangneigung oder ein allfälliger Schattenwurf der Bäume auf dem Grundstück Kat. Nr. 02 (I-Weg 14) nichts; ohnehin dürfte dieser die Lichtverhältnisse im nicht unmittelbar gegenüber-, sondern weiter oben am Hang liegenden Hauptwohnbereich des streitbetroffenen Gebäudes kaum beeinflussen. Auch ist es einer Bauherrschaft nicht verwehrt, ihr Gebäude so zu planen, dass die Hauptwohnseite gegen eine Strasse zu liegen kommt. Schliesslich kann es entgegen der Beschwerde nicht darauf ankommen, welches die Hauptwohnseite weiterer Gebäude in der Nachbarschaft ist. Die kommunale Bauordnung sieht sodann vor, dass hilfsweise an der längeren und am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite angeknüpft werden soll. Vorliegend ist die Südostfassade klar länger als die Südwestfassade, welche nach Ansicht des Beschwerdeführers als Hauptwohnseite betrachtet werden müsste. Auch ist sie – wenn auch nur unwesentlich – stärker nach Süden ausgerichtet als die Südwestfassade. Zwar trifft es zu, dass Ziff. 11.2 Abs. 3 BZO die Qualifikation einer kürzeren oder weniger nach Süden gewandten Fassade als Hauptwohnseite nicht ausschliesst bzw. eine solche Annahme je nach den Verhältnissen des Einzelfalls sogar geboten sein mag. Allerdings bedingt solches eine entsprechende Ausrichtung der (Haupt-)Wohnräume und ist vorliegend angesichts der klaren Ausrichtung des Hauptwohnbereichs nach Südosten nicht angezeigt. Schliesslich scheint der Beschwerdeführer zu verkennen, dass nicht die Aussenraumgestaltung, sondern die Ausrichtung des aus Wohnküche und Essbereich bestehenden (inneren) Wohnbereichs für die Festlegung der Hauptfassade durch die Vorinstanzen ausschlaggebend war; die geplante Aussenraumgestaltung auf der Südostseite bildete nur eines von mehreren weiteren Elementen. Dass die Vorinstanzen in Zusammenhang mit einer gerügten unzulässigen Beanspruchung des Baulinienbereichs davon ausgingen, die auf Südostseite des Gebäudes geplante Terrasse mit Pergola und Aussencheminée lasse sich nötigenfalls ohne unverhältnismässigen baulichen Aufwand entfernen, führt nicht dazu, dass deren Qualifikation der Südostfassade als Hauptwohnseite unzulässig bzw. willkürlich wäre;

angesichts der weiteren zu berücksichtigenden Kriterien erschiene es vielmehr selbst unter der Annahme, die Terrasse dürfe nicht wie geplant gebaut werden, vertretbar, die Südostseite als Hauptwohnseite zu betrachten. Daran ändert auch die zweite ebenerdige Terrasse auf der Nordwestseite des Gebäudes nichts.

E. 5.5

Nach dem Gesagten erweist sich der Schluss der Vorinstanzen, als Hauptwohnseite sei die Südostfassade des projektierten Einfamilienhauses zu betrachten, nicht als rechtsverletzend. Da das Baugrundstück im Südosten an den I-Weg angrenzt, ist vorliegend – mangels einer anderslautenden Bestimmung der BZO – nicht der grosse Grundabstand, sondern lediglich der Strassenabstand einzuhalten.

E. 6.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, das umstrittene Bauprojekt beanspruche den Baulinienbereich in übermässiger bzw. unzulässiger Weise, was auch gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG nicht hätte gestattet werden dürfen. Die Beschwerdegegner bringen vor, es sei nicht einzusehen, inwiefern der Beschwerdeführer durch die Inanspruchnahme des von seinem Grundstück abgewendeten Baulinienbereichs tangiert sein sollte; der gerügte Mangel wäre auflagenweise heilbar, weshalb dem Beschwerdeführer aus einer Gutheissung seiner Rüge kein Vorteil erwüchse und er damit nicht zu hören sei. Dem widerspricht der Beschwerdeführer nur insofern, als er vorbringt, die Vorinstanz habe sich inhaltlich mit seiner Rüge auseinandergesetzt, wiewohl die Beschwerdegegner schon im Rekursverfahren geltend gemacht hätten, er sei zu deren Erhebung nicht legitimiert. Dies trifft zu; die Vorinstanz hat die gerügte übermässige Beanspruchung des Baulinienbereichs geprüft, freilich ohne sich ausdrücklich mit der Frage zu befassen, ob der Beschwerdeführer den behaupteten Mangel überhaupt rügen durfte. Aus dem Umstand, dass sich die Vorinstanz mit einer Rüge materiell befasst hat, folgt sodann nicht, dass das Verwaltungsgericht dies auch tun müsste.

E. 6.2

Vorliegend sollen Teile des Vordachs vor dem Haupteingang ins Erdgeschoss, der nach Südosten gerichteten Terrasse mit verglaster Pergola, des Aussencheminées sowie der Aussentreppe in den Baulinienbereich zu liegen kommen. Vom Grundstück des Beschwerdeführers aus wird der beanspruchte Bereich nach Erstellung des streitigen Bauvorhabens nicht einsehbar sein. Würde der Beschwerdeführer mit seiner Rüge durchdringen, müssten das Vordach, die Terrasse sowie die darauf geplante Pergola verkleinert und das Aussencheminée sowie die Aussentreppe versetzt werden. Solches könnte mit einer Nebenbestimmung genügend konkret angeordnet werden. Auch wäre der Einfluss der Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens entgegen der Beschwerde von untergeordneter Bedeutung und erforderten die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung vorliegend keine (erneute) umfassende Würdigung der örtlichen Baubehörden bzw. der Rechtsmittelinstanzen, weshalb der gerügte Mangel die Baubewilligung nicht in Frage zu stellen vermöchte, sondern sich mittels einer für den Beschwerdeführer bedeutungslosen Nebenbestimmung heilen liesse (vgl. dazu VGr, 29. Januar 2015, VB.2014.00454, E. 4.1). Erwiese sich die Rüge des Beschwerdeführers als materiell begründet, so würde dies nach dem Gesagten weder zu einer (teilweisen) Gutheissung des auf Beseitigung der Baubewilligung gerichteten Beschwerdeantrags führen, noch könnte er daraus einen anderweitigen Vorteil gewinnen. Der

Beschwerdeführer ist deshalb nicht zu hören, soweit er eine übermässige Beanspruchung des Baulinienbereichs moniert; diese Rüge erweist sich als unbehilflich.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Dieser ist zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.-- (Mehrwertsteuer eingeschlossen). Demgegenüber ist der lokalen Baubehörde in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Plüss, § 17 N. 100).

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