

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00018 vom 12. Juli 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00018

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00018 du 12 juillet 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00018 del 12 luglio 2017

Regeste

Baubewilligung | [Natursteinstützmauer und Geländeänderungen] Angesichts der örtlichen Verhältnisse (minimales Verkehrsaufkommen, Fahren im Schrittempo) kann von den in der Verkehrssicherheitsverordnung statuierten Regelerfordernissen abgewichen werden (E. 3.3). Bauten, Anlagen und Umschwung sind nach § 238 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig, wenn sie als solche sowie in Beziehung zur bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen. Die Vorinstanz hat die Frage der Einordnung daher zu Recht unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse und nicht anhand eines historischen Geländeverlaufs geprüft (E. 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00018 Urteil der 1. Kammer vom 12. Juli 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Eva Heierle. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführer, gegen 1. D, vertreten durch E, 2. Hochbaukommission Brütten, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 8. Februar 2016 erteilte die Hochbaukommission Brütten D die baurechtliche Bewilligung für verschiedene Geländeänderungen und die Erstellung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Brütten. II. Dagegen liessen A und B am 10. März 2016 beim Baurekursgericht rekurrieren, welches das Rechtsmittel mit Entscheid vom 24. November 2016 abwies, soweit es darauf eintrat. III. A und B liessen am 11. Januar 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und beantragen, die Baubewilligung sei unter Entschädigungsfolge zu verweigern. Die Hochbaukommission Brütten beantragte am 20. Januar 2017 die Abweisung der Beschwerde. Das Baurekursgericht schloss am 25. Januar 2017 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung des Rechtsmittels. Am 7./8. Februar 2017 beantragte D die Abweisung der Beschwerde. 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 an der G-Strasse 01. Soweit sie vor Baurekursgericht unterlegen sind, sind sie 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

Das von Nordwesten (630,35 m. ü. M.) nach Süden (623,67 m. ü. M.) abfallende Baugrundstück ist der Wohnzone W2/40 nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten vom 29. August 2009 zugewiesen. Es grenzt im Norden an die F-Strasse über welche es auch erschlossen wird, und im Südosten an das Grundstück der Beschwerdeführenden. Im Süden liegt ein die Strasse "G" abschliessenden Kehrplatz, über welchen die Zufahrt zum Einfamilienhaus auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden sowie zu einem weiteren Einfamilienhaus erfolgt. Letzteres liegt auf der südwestlich an das Baugrundstück anschliessenden Parzelle. Auf dem streitbetroffenen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit grosszügigem, abschüssigem Umschwung, welcher mittels verschiedener Geländeänderungen, namentlich der Erstellung von drei Böschungen mit einer Höhe von bis zu 2,50 Metern Höhe, begradigt werden soll; zur Hangsicherung soll entlang der Grundstücksgrenzen eine insgesamt rund 47 Meter lange Natursteinstützmauer mit einer Höhe von 0,70 bis 1,50 Metern erstellt werden. Diese soll aus bis zu vier übereinander gestapelten und jeweils um etwa zehn Zentimetern zurückversetzten Granitquadern gebildet werden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen, die geplante Mauer würde den für eine sichere Ausfahrt erforderlichen Sichtbereich westseitig der Ausfahrt von ihrem Grundstück auf den Kehrplatz bzw. G-Strasse praktisch vollständig abdecken und deshalb die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Beschwerdegegnerin habe diese Problematik nicht erkannt, sondern einzig mit Blick auf den Strassenunterhalt die Freihaltung eines mindestens 0,3 Meter breiten Banketts entlang des Kehrplatzes verlangt. Erst die Vorinstanz sei mit Blick auf das geringe Verkehrsaufkommen und den Umstand, dass ohnehin im Schritttempo gefahren werden müsse, zum Schluss gekommen, es rechtfertige sich ein Abweichen von in der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSIV, LS 722.15) und in der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (StraAV, LS 700.4) statuierten Erfordernissen. Die Vorinstanz sei indes nicht befugt gewesen, "eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, für die die Baupolizeibehörde zuständig wäre" und habe folglich in die zwingende Kompetenzordnung des Planungs- und Baugesetzes eingegriffen bzw. § 318 PBG verletzt.

E. 3.2

Der Vorwurf der Beschwerdeführenden geht zunächst insoweit fehl, als sie der Vorinstanz vorwerfen, eine unzulässige Ausnahmegewilligung erteilt zu haben: Das vorliegend umstrittene Bauvorhaben wurde nicht durch die Vorinstanz bewilligt, vielmehr schützte diese lediglich die von der Beschwerdegegnerin 2 am 8. Februar 2016 erteilte Baubewilligung. Eine Verletzung von § 318 PBG liegt nicht vor.

E. 3.3

Gemäss § 320 PBG ist eine Bewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht. Entspricht ein Projekt allen massgeblichen Vorschriften, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 336). Die Verhältnisse erlauben vorliegend, gestützt

auf § 6 Abs. 2 VSiv bzw. § 360 Abs. 3 PBG von den Mindestanforderungen abzuweichen: Zufahrten sollen nach § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG für jedermann verkehrssicher sein. Richtungsweisend für die Verkehrssicherheit von Ausfahrten ist die gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG vom Regierungsrat erlassene Verkehrssicherheitsverordnung. Diese zeigt, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (vgl. RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1975 Nr. 5, mit Hinweisen; ferner Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 73 f. und 1126). Von den in der genannten Verordnung bzw. deren Anhang festgelegten technischen Anforderungen können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend erwägt, werden lediglich zwei Einfamilienhäuser über den Kehrplatz erschlossen, sodass dort mit einem minimalen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und angesichts der örtlichen Verhältnisse (Einbiegen in eigene Ausfahrt bzw. [Rückwärts-]Fahren auf den Kehrplatz, auf dem nach Darstellung der Beschwerdeführenden im Rekursverfahren öfters Kinder spielen) im Schrittempo gefahren werden dürfte bzw. muss. Es ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass das projektierte Bauvorhaben – bei korrekter Fahrweise – eine genügende Sicht auf den Kehrplatz erlaubt bzw. die Verkehrssicherheit durch das strittige Bauvorhaben nicht infrage gestellt ist; auf die entsprechenden Erwägungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit 28 Abs. 1 Satz 2 VRG. Angesichts der zu bejahenden Verkehrssicherheit steht sodann – wie die Vorinstanz zutreffend festhält – auch § 8 StrAV dem umstrittenen Bauvorhaben nicht entgegen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, das streitige Bauvorhaben verletze § 238 Abs. 1 PBG. In diesem Zusammenhang machen sie zunächst geltend, die Beschwerdegegnerin 2 habe sich weder in der Baubewilligung noch in der Rekursvernehmlassung substantiell zur Einordnung geäußert, weshalb die Vorinstanz Letztere mit uneingeschränkter Kognition hätte prüfen müssen. Auch habe die Vorinstanz die Einordnung des umstrittenen Bauvorhabens qualifiziert falsch gewürdigt, weil sie die entsprechende Prüfung unzulässigerweise anhand der aktuell bestehenden und nicht aufgrund der bei Erteilung der Baubewilligung für das Einfamilienhaus der privaten Beschwerdegegnerschaft bzw. im Jahr 1975 bestehenden Verhältnisse vorgenommen habe. Weiter habe sie die Einordnung der streitbetroffenen Geländeänderungen zu Unrecht nicht im Hinblick darauf geprüft, dass das neu zu gestaltende Terrain gemäss § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (LS 700.2) nach zehn Jahren zu gewachsenem und damit im Rahmen allfälliger Neubauten massgeblichen Terrain werden könne. Auch habe sie nicht ausser Acht lassen dürfen, dass die Baubehörde 1975 im Rahmen der Bewilligung des Einfamilienhauses der privaten Beschwerdegegnerin Geländeänderungen wie die nunmehr geplanten nicht zugelassen habe. Schliesslich habe sie nur die Gestaltung der Granitmauer einerseits und jene der Böschung andererseits geprüft, nicht aber "beides zusammen in Kombination".

E. 4.2

§ 238 Abs. 1 PBG umschreibt die ästhetischen Anforderungen, denen ein Bauvorhaben zu genügen hat, wie folgt: Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle zu

beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 4.3

Es trifft zu, dass sich die lokale Baubewilligung nur am Rande mit der Frage der Einordnung des vorliegenden Projekts befasste. Unter diesen Umständen durfte und musste die Vorinstanz das Bauvorhaben mit uneingeschränkter Kognition prüfen (vgl. VGr, 15. September 2016, VB.2016.00079, E. 3.3 mit Hinweis auf VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4). Es ist indes nicht ersichtlich und wird in der Beschwerde auch nicht näher begründet, weshalb die Vorinstanz im vorliegenden Fall ihre Kognition unterschritten haben soll. Sie setzte sich vielmehr ausführlich mit der Frage der Einordnung und ebenso mit den Einwänden der Beschwerdeführenden auseinander (vgl. unten 4.5). Das vorinstanzliche Urteil steht damit im Einklang mit der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung. Dass der angefochtene Entscheid der Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden widerspricht, begründet keine Kognitionsverletzung.

E. 4.4

Bauten, Anlagen und Umschwung sind nach § 238 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig, wenn sie als solche sowie in Beziehung zur bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreichen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 652). Die Vorinstanz prüft die Frage der Einordnung daher zu Recht unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse und nicht anhand eines historischen Geländeverlaufs. Entgegen der Beschwerde ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im Rahmen der Einordnungsfrage nicht berücksichtigt, dass bei Geländeanpassungen das neue Gelände bezüglich späterer Neubauvorhaben nach Ablauf von zehn Jahren zum gewachsenen Terrain wird (VGr, 15. Dezember 2010, VB.2010.00468, E. 5 Abs. 2). Schliesslich ist nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz hätte berücksichtigen sollen, ob die heute geplanten Geländeänderungen bei der Erstellung des Einfamilienhauses der privaten Beschwerdegegnerin bewilligungsfähig gewesen wären. Stehen einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse aus geltendem Recht entgegen, ist die Baubewilligung zu erteilen (§ 320 Satz 1 PBG).

E. 4.5

Fehl geht schliesslich der Vorwurf der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz prüfe nicht die Gesamtwirkung der Mauer und der Böschung: Wohl befasst sich die Vorinstanz zunächst gesondert mit der Gestaltung der Mauer sowie jener der Böschung: Unter Bezugnahme auf § 238 Abs. 1 PBG erwägt sie hinsichtlich der geplanten Mauer, diese solle zwar 47 Meter lang werden, da sie aber in einem relativ spitzen Winkel der Grundstücksgrenze folge, werde sie von keinem Blickwinkel her in ihrer vollen Länge wahrgenommen und erwecke daher auch nicht den von den Beschwerdeführenden befürchteten monumentalen Eindruck. Die Mauer werde zwischen 0,70 und 1.50 Meter hoch und bestehe aus maximal vier aufeinander gestapelten Granitsteinblöcken, welche jeweils leicht zurückversetzt würden. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass solche Granitsteinquader im Quartier durchaus anzutreffen seien; die von den Beschwerdeführenden behaupteten "grosszügig durchfliessenden Grünräume" hätten sich demgegenüber nicht offenbart. Vielmehr zeigten sich gerade bei der Strasse G verschiedenartig ausgestaltete Einfahrten und Hauseingänge mit "steinigem" Material wie

gepflasterte Einfahrten, aufgeschüttetes Terrain und betonierte Garagen. Wenn am Ende des Kehrplatzes nun die projektierte, maximal 1,50 Meter hohe Mauer erstellt werde, ordne sie sich befriedigend ins Quartier ein. Sodann hält die Vorinstanz bezüglich der Böschung oberhalb der Mauer fest, auch diese ordne sich befriedigend ein; Böschungen – auch relativ hohe – seien im Quartier durchaus üblich. Anschliessend befasst sie sich mit der Wirkung des gesamten Bauvorhabens und hält diesbezüglich fest, in Erscheinung treten werde vor allem die Mauer. Die Böschung werde schräg gegen hinten ansteigen, vom Kehrplatz her also in erster Linie als grüne Fläche wahrnehmbar sein, weshalb die geplanten Höhenunterschiede zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführenden und jenem der Bauherrschaft hinsichtlich der Einordnung zu relativieren seien. Weil oberhalb der Mauer viel Grünes sein werde, und die Mauer auch vom Kehrplatz her nicht in ihrer Gesamtheit zu sehen sein werde, sei nicht von einer "burgartigen Ummauerung" oder einem massiven Riegel auszugehen. Nach dem Gesagten setzt sich die Vorinstanz auch mit der Gesamtwirkung des umstrittenen Bauvorhabens genügend auseinander.

E. 4.6

Auch die weiteren Vorbringen der Beschwerde sind nicht geeignet, die Erwägungen der Vorinstanz betreffend die genügende Gestaltung des Bauvorhabens im Sinn des § 238 Abs. 1 PBG als rechtsverletzend erscheinen zu lassen. Namentlich gewährt § 238 PBG keinen Schutz vor Schattenwurf oder Lichtentzug durch Bauvorhaben, welche den primären Baubeschränkungsnormen entsprechen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 654 mit Hinweisen).

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung füreinander aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG). Eine Parteientschädigung bleibt ihnen verwehrt (§ 17 Abs. 2 VRG).

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