

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00232 vom 6. April 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-04-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00232](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00232)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00232 du 6 avril 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00232 del 6 aprile 2011

## Regeste

Baubewilligung | Quartierplan. Präjudizierung. Erschliessung. Notzufahrt. Kanalisationsanschluss. Aus dem Baugesuch ist nicht klar, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zufahrt und eine Benutzung des Weges als Notzufahrt gegeben sind. Damit ist die genügende Zugänglichkeit eines Baugrundstücks insgesamt nicht gewährleistet (E. 3.3). Des Weiteren besteht eine Anschlusspflicht des Bauvorhabens an die Kanalisation. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Erschliessungsmöglichkeiten liegen jedoch ausserhalb des Streitgegenstands und wurden im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht beurteilt (E. 3.4.2). Die Frage der negativen Präjudizierung des Quartierplanverfahrens nach § 150 Abs. 1 PBG braucht nicht mehr beurteilt zu werden. Immerhin ist anzumerken, dass es nicht ausreicht, einem Bauvorhaben in abstrakter Weise den Quartierplanbann entgegenzuhalten (E. 4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 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) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

### E. 2.1

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 im Gebiet F der Gemeinde Weiningen. Die in der zweiten Bautiefe zur E-Strasse liegende Parzelle ist in dem der Kernzone zugewiesenen westlichen Bereich bereits überbaut. Der Beschwerdeführer plant auf dem südlichen, der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesenen Grundstücksteil die Errichtung eines Einfamilienhauses. Abstellplätze auf dem Grundstück sind nicht vorgesehen. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt im Perimeter des Quartierplans F. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens erfolgte mit Beschluss vom 23. März 2015, welcher in Rechtskraft erwachsen ist. Vorausgegangen waren in Nachachtung eines behördenverbindlichen Masterplans aus dem Jahre 2012 die Revision des Verkehrsrichtplans sowie der Bau- und Zonenordnung (festgesetzt am 6. März 2014, genehmigt am 20. November 2014), wobei in letzterer eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet F statuiert wurde. Die Gemeindeversammlung stimmte dem öffentlichen Gestaltungsplan F am 4. Dezember 2014 zu; die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 6. Mai 2015. Hinsichtlich der genauen Planungsgeschichte kann auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden.

### E. 2.2

Die Baubewilligungsbehörde verweigerte die Baubewilligung mit der Begründung, das Bauvorhaben führe zu einer negativen Präjudizierung des im Gange befindlichen Quartierplanverfahrens. Grundlegende Fragen der Parkierung und der Erschliessung seien offen und daher im Quartierplanverfahren zu regeln. Die Aufstellung des Quartierplans sei nicht soweit fortgeschritten, dass davon ausgegangen werden könnte, die notwendigen Grundlagen für eine ausreichende Erschliessung seien gelöst und gesichert. Das Baurekursgericht schützte diese Auffassung mit der Begründung, dem Gestaltungsplan sei zu entnehmen, dass die Abstellplätze für das Baugrundstück in der noch zu erstellenden Tiefgarage "Mitte" bereitzustellen seien. Im Gestaltungsplan wurde indes nur ein möglicher Baubereich für die Erstellung derselben ausgeschieden. Konkrete Pläne zur Realisierung lägen zurzeit noch keine vor. Eine genügende Zufahrt für den motorisierten Verkehr sei zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das Baugrundstück sei daher nur fussgängertechnisch erschlossen. Es komme hinzu, dass der Baubereich auch über keinen Kanalisationsanschluss verfüge. Eine provisorische Lösung für die Abwasserbeseitigung mittels einem – wie vom Bauherrn vorgeschlagenen – provisorischen erdverlegten Jauchetank falle aufgrund der gesetzlichen Pflicht zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation zum vornherein ausser Betracht. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sei nicht geklärt. Das Grundstück sei daher nicht genügend erschlossen und damit nicht baureif. Ausserdem sei davon auszugehen, dass die planerische Freiheit der Behörden durch die Erteilung einer Baubewilligung eingeschränkt würde, da noch nicht feststehe, ob das Baugrundstück über die Tiefgarage "Mitte" erschlossen werden solle, ob der Bauherr die zu erstellenden Pflichtparkplätze auf dem eigenen Grundstück und damit gemäss Gestaltungsplan zwingend unterirdisch nachzuweisen habe oder ob Parkplätze an einem anderen Standort nachzuweisen seien. Ebenso unklar sei, wie die (Not)Zufahrt zum Neubau erfolgen solle.

### **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer bestreitet im Wesentlichen die fehlende Baureife des Baugrundstücks und macht ausserdem geltend, gemäss § 150 PBG sei das Bauen im Quartierplangebiet nicht grundsätzlich verboten. Verboten seien nur rechtliche oder tatsächliche Änderungen, welche die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans verunmöglichen oder erheblich erschweren. Ansonsten müsse eine Bewilligung erteilt werden.

### **E. 2.4**

Strittig ist im vorliegenden Fall somit einerseits, ob das Baugrundstück über eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschliessung verfügt – was die Vorinstanzen verneinen – und andererseits, ob die geplanten baulichen Massnahmen zu einer negativen Präjudizierung des rechtskräftig eingeleiteten Quartierplans F führen.

### **E. 3.1**

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG, vgl. auch § 236 Abs. 1 PBG). Zu dieser schon von Bundesrechts wegen erforderlichen hinreichenden Erschliessung gehören alle Einrichtungen, die notwendig sind, damit Grundstücke zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden können; sie umfasst nach gefestigter Rechtsprechung (vgl. beispielhaft BGE 121 I 65 E. 3c; RB 1983 Nr. 96 = BEZ 1984 Nr. 4)

neben der Groberschliessung, nämlich der Versorgung des zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, auch die Feinerschliessung, das heisst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an diese Hauptstränge mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht führte im angefochtenen Entscheid aus, den Baugesuchsunterlagen könne nicht entnommen werden, wo die provisorischen Abstellplätze zur Verfügung stehen sollten. Konkrete Pläne zur Realisierung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Tiefgarage "Mitte" lägen nicht vor; der Gestaltungsplan sehe lediglich einen möglichen Baubereich vor. Eine Zufahrt für den motorisierten Verkehr sei zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das Grundstück sei nur fussgängertechnisch erschlossen. Der Beschwerdeführer macht geltend, was die Erstellung von Abstellplätzen anbelange, so umfasse das Baugrundstück nicht nur den Baubereich E, welcher überbaut werden solle, sondern auch die bestehenden Gebäude im nordwestlichen Bereich. Das Baugrundstück sei über die Parzelle Kat.-Nr. 02, an welcher der Beschwerdeführer als Miteigentümer beteiligt sei, direkt mit der E-Strasse verbunden. Unter dem Vordach der mit der Ziffer 17.2 bezeichneten Baute befänden sich heute bereits fünf gedeckte Fahrzeugabstellplätze, die dem Beschwerdeführer gehörten. Ausserdem befinde sich auch das Grundstück Kat.-Nr. 03 im Eigentum des Beschwerdeführers. Dieses verfüge über eine Unterniveaugarage mit Platz für zehn Fahrzeuge, wovon sechs dem Beschwerdeführer gehörten. Mindestens zwei davon seien dem Baugrundstück zurechenbar, da es sich nicht um Pflichtabstellplätze handle. Falsch sei auch die vorinstanzliche Feststellung, dass das Baugrundstück über keine genügende Zufahrt für den motorisierten Verkehr verfüge. Über die sich im Miteigentum des Beschwerdeführers befindende Parzelle Kat.-Nr. 02 könne bis zum Baugrundstück zugefahren werden. Ausserdem verfüge das Grundstück über einen Zugang über die Parzelle Kat.-Nr. 04, an welcher der Beschwerdeführer ebenfalls als Miteigentümer beteiligt sei. Diese könne auch als Notzufahrt dienen. Schliesslich verlange ein hinreichender Zugang keine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt bis zur Haustüre. Gemäss Zugangsnormalien genüge eine nicht befahrbare, abgewinkelte Distanz von 80 m zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang.

### **E. 3.3**

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. 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). Das Bauvorhaben löst unbestrittenermassen die Verpflichtung zur Erstellung von zwei Abstellplätzen aus. Im Baugesuch wurde ausgeführt, Pflichtparkplätze würden "in der Nähe bis 400 m erstellt".

#### **E. 3.3.1**

Pflichtabstellplätze müssen nicht auf dem Baugrundstück selber erstellt werden. Den genannten gesetzlichen Anforderungen ist Genüge getan, wenn diese in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück liegen (§ 244 Abs. 1 PBG). Insofern ist dem Beschwerdeführer beizupflichten. Damit die örtliche Baubehörde allerdings prüfen kann, ob die Bauherrschaft ihrer Verpflichtung zur Erstellung von Pflichtabstellplätzen nachkommt, müssen die genaue Lage und Anzahl der Pflichtabstellplätze im Baugesuch angegeben werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insofern ist das Baugesuch mangelhaft.

### **E. 3.3.2**

Es ist dem Beschwerdeführer darin beizupflichten, dass dann, wenn auf dem Baugrundstück keine Abstellplätze geplant sind, eine gemäss § 237 Abs. 1 PBG hinreichende Zugänglichkeit nicht voraussetzt, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt bis zu der infrage stehenden Baute führen muss (RB 1995 Nr. 80). Gemäss § 4 Abs. 1 der Zugangsnormalien sind Zugänge vielmehr so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. In den Technischen Anforderungen der Zugangsnormalien wird unter dem Titel "Erreichbarkeit" festgehalten, die erlaubte (nicht befahrbare) Distanz vom Zugang zum Gebäudeeingang belaufe sich bei Gebäuden ohne starke Personenbelegung und einer Höhe unter 13 m auf höchstens 80 m.

### **E. 3.3.3**

Nicht Gegenstand des Baugesuchs ist eine Zufahrt zum geplanten Wohnhaus für Fahrzeuge ab der E-Strasse oder über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04. Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten wurden von der kommunalen Baubehörde demzufolge auch nicht beurteilt. Insofern kann und muss im vorliegenden Verfahren auch nicht weiter geprüft zu werden, ob eine Zufahrt von der E-Strasse über die Parzelle Kat.-Nr. 02 zwischen den Gebäuden Assek.-Nr. 05 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 und der Scheune Assek.-Nr. 07 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht infrage käme. Dies wurde auch vom Baurekursgericht zu Recht nicht beurteilt, da Gegenstand des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens nur sein kann, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen.

### **E. 3.3.4**

Indessen muss im Baubewilligungsverfahren überprüft werden, ob die sog. Notzufahrt gewährleistet ist. Diese wird im Baugesuch nicht ausgewiesen. Der Beschwerdeführer macht im vorliegenden Verfahren geltend, als Notzufahrt könne ohne Weiteres die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 dienen, an welcher er als Miteigentümer beteiligt sei. Die Frage, ob diese im privaten Miteigentum stehende Wegparzelle als Notzufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste beansprucht werden kann, lässt sich aufgrund der vorliegenden Akten nicht beurteilen. Zunächst steht nicht fest, ob die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für eine Benutzung des Weges als Notzufahrt gegeben sind. Dies wird vom Mitbeteiligten, welcher ebenfalls Miteigentümerstellung hat, jedenfalls ausdrücklich bestritten. Ausserdem ist nicht klar, ob die tatsächlichen Anforderungen an eine Notzufahrt, also beispielsweise der Ausbaustandard des Weges, erfüllt sind. Schliesslich misst die Distanz zwischen der E-Strasse im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 und dem Eingang des geplanten Wohnhauses zwar maximal 70 m. Ob die Zugänglichkeit ab E-Strasse bis zur Haustüre für die öffentlichen Dienste rechtlich und tatsächlich gesichert ist, lässt sich

jedoch auch nicht abschliessend beurteilen, zumal der Beschwerdeführer an der Parzelle Kat.-Nr. 02 ebenfalls nur als Miteigentümer berechtigt ist und offenbar kein Fuss- und/oder Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle Kat.-Nr. 01 besteht. Damit ist auch die Notzufahrt im Sinn einer Minimalanforderung an die den gesetzlichen Bestimmungen genügende Zugänglichkeit eines Baugrundstücks nicht gewährleistet.

### **E. 3.4**

Umstritten ist schliesslich die Frage des Anschlusses des Bauvorhabens an das Abwassernetz. Dem Baugesuch kann entnommen werden, dass das geplante Gebäude provisorisch mittels Abteilung des Schmutzwassers in einen Jauchetank entwässert werden soll, bis die Kanalisation erstellt ist. Die kommunale Baubehörde führte in ihrem Beschluss vom 8. August 2016 aus, ein Konzept über die Liegenschaftentwässerung liege nicht vor bzw. gemäss Angaben im Baugesuch sei die vorübergehende Erstellung eines Stapelbehälters für das Schmutzwasser vorgesehen. Aufgrund der bisher wenig konkretisierten Quartierplanung komme eine vorübergehende Lösung nicht in Betracht.

#### **E. 3.4.1**

Das Baurekursgericht schloss sich der Auffassung der örtlichen Baubehörde an, dass ein solches Provisorium nicht infrage komme. Zur Begründung verwies das Gericht auf die gesetzlichen Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes an die Entwässerung. Dieser Auffassung ist beizupflichten. Gemäss Art. 11 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) muss das verschmutzte Abwasser im Bereich öffentlicher Kanalisationen in die Kanalisation eingeleitet werden, wobei der Bereich öffentlicher Kanalisationen Bauzonen umfasst (vgl. Abs. 1 und 2 von Art. 11 GSchG). Eine Entwässerung durch andere Systeme als durch zentrale Abwasserreinigungsanlagen kommt nur in abgelegenen oder in dünn besiedelten Gebieten infrage, wobei auch hier der Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer gewährleistet sein muss (Art. 10 Abs. 2 GSchG). Da das Baugrundstück unbestrittenermassen weder in einem abgelegenen noch in einem dünn besiedelten Gebiet liegt, besteht hinsichtlich der Entwässerung eine Anschlusspflicht an die Kanalisation.

#### **E. 3.4.2**

Wie der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nun vorbringt, verlaufe in der im Miteigentum des Beschwerdeführers stehenden Parzelle Kat.-Nr. 02 eine Kanalisationsleitung zur Hauptleitung in der E-Strasse. Das Bauvorhaben könne daran ohne grösseren Aufwand angeschlossen werden. Ausserdem verfüge der Beschwerdeführer über die Möglichkeit, in der Parzelle Kat.-Nr. 04 einen Anschluss an die Kanalisationsleitung in der G-Strasse zu erstellen. Der Beschwerdeführer verfüge damit über die Möglichkeit, aus eigener Kraft einen Kanalisationsanschluss zu realisieren. Diese Erschliessungsvarianten sind nicht Gegenstand des Baugesuchs und wurden daher von der örtlichen Baubehörde zu Recht nicht beurteilt. Es ist Sache der Bauherrschaft, ein entsprechendes Entwässerungskonzept auszuarbeiten und der Baubewilligungsbehörde zur Prüfung einzureichen. Konkrete Pläne liegen auch im heutigen Zeitpunkt offenbar nicht vor. Die vom Beschwerdeführer nun vorgebrachten Erschliessungsmöglichkeiten liegen ausserhalb des Streitgegenstands und können im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht beurteilt werden.

### **E. 3.5**

Zusammenfassend kann nicht von einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Erschliessung des Baugrundstücks ausgegangen werden. Zwar erscheint plausibel, dass die erforderlichen Pflichtabstellplätze nachgewiesen werden können. Dieser Mangel des Baugesuchs könnte mittels Statuierung einer entsprechenden Nebenbestimmung behoben werden. Ebenfalls denkbar wäre eine Auflage, die Pflichtabstellplätze in einem späteren Zeitpunkt in der im Gestaltungsplan vorgesehenen zentralen Tiefgarage "Mitte" auszuweisen. Gesichert sind aber weder Zufahrt noch Notzufahrt zum Baugrundstück. Ebenfalls nicht gewährleistet ist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Entwässerung des Wohnhauses. Diese Mängel sind einer nebenbestimmungsweisen Behebung nicht zugänglich, sondern führen zur Bauverweigerung.

#### **E. 4.1**

Da die Erteilung einer Baubewilligung bereits aufgrund der fehlenden Erschliessung des Baugrundstücks ausser Betracht fällt, braucht die Frage der negativen Präjudizierung des Quartierplanverfahrens im Sinn von § 150 Abs. 1 PBG nicht mehr beurteilt zu werden.

#### **E. 4.2**

Immerhin ist anzumerken, dass es nicht ausreicht, einem Bauvorhaben in abstrakter Weise den Quartierplanbann im Sinn von § 150 Abs. 1 PBG entgegenzuhalten und darauf hinzuweisen, dass die planerische Freiheit der Behörden nicht beeinträchtigt werden dürfe. In Übereinstimmung mit dem Beschwerdeführer sieht § 150 Abs. 2 PBG ausdrücklich vor, dass die Bewilligung zu erteilen ist, wenn die baulichen Änderungen die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans weder verunmöglichen noch wesentlich erschweren. Die Baubewilligungsbehörde ist verpflichtet, die einzelnen baulichen Massnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit der Quartierplanung zu beurteilen und darzulegen, inwiefern diese der Quartierplanung zuwiderlaufen. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere deshalb, weil bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, welcher die Baubereiche, öffentlichen Plätze, Quartierzufahrten und Zufahrten für den motorisierten Verkehr, Fuss- und Radwege sowie Lage und Anzahl der Tiefgaragen festlegt. Die Quartierplanung hat sich nach den Vorgaben des Gestaltungsplans zu richten. Der bereits festgesetzte Gestaltungsplan lässt Rückschlüsse auf die nachfolgende Quartierplanung zu, an welchen die geplanten baulichen Massnahmen zu messen sind. Nicht herangezogen werden können im vorliegenden Fall die VB.2011.00027 zugrundeliegenden Erwägungen. Diesen lag die Anwendung der Bestimmung von § 234 PBG im Zusammenhang mit der in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet noch ausstehenden Gestaltungsplanung zugrunde (vgl. VGr, 6. April 2011, VB.2011.00027 E. 5.2 f.).

#### **E. 5**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu. Hingegen ist er zu verpflichten, den Mitbeteiligten angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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