

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00149 vom 15. Juni 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-06-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2018.00149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00149)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00149 du 15 juin 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00149 del 15 giugno 2018

## Regeste

Baubewilligung | Baulücke in einer Kernzone; Erschliessung, Gestaltung. Gemäss § 11 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden (E. 2.2). Vorliegend wird das Baugrundstück über einen Weg, der seinerseits über einen anderen Weg erreichbar ist, erschlossen (E. 2.3). Hinsichtlich der beiden Wege kann von den Zugangsnormen abgewichen werden, da es sich beim Baugrundstück um die zweitletzte an die Wege anstossende Parzelle handelt, die noch zu überbauen ist, sowie mit Blick auf das herrschende Fahrverbot, auf § 11 lit. b und f ZN sowie angesichts der auch so gewährleisteten Verkehrssicherheit (E. 2.5 f.). Die vorgeschlagene Wegverbreiterung ist unverhältnismässig (E. 2.9). Eine Kehrmöglichkeit besteht (E. 2.10). Die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, darf in ein späteres Verfahren verwiesen werden. Hierzu gehört üblicherweise die Regelung von Materialien für Fassaden und Dach, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit sowie der Umgebungsplanung. Daran ändert vorliegend auch nichts, dass sich das Bauvorhaben in einer Kernzone sowie in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung befindet (E. 4). Kein Verstoss gegen kommunale Delegationsnormen (E. 5) und gegen § 265 PBG (E. 6). Die geplante Tiefgarage bzw. deren Abfahrt verstösst nicht gegen § 238 Abs. 2 PBG und nicht gegen eine kommunale Norm betreffend den gewachsenen Boden (E. 8). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2018.00149 Urteil der 1. Kammer vom 15. November 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Mischa Morgenbesser, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D, 2. E, beide vertreten durch RA F, 3. Gemeinderat Aeugst a. A., vertreten durch G, 4. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Aeugst am Albis erteilte E und H (heute D) am 14. März 2017 die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Gleichentags eröffnete der Gemeinderat die Verfügung Nr. 02 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 14. Februar 2017. II. Hiergegen erhoben A und B Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies den Rekurs am 6. Februar 2018 ab, soweit darauf eingetreten wurde. III. A und B reichten am 12. März 2018 beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts ein und beantragten die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. In

prozessualer Hinsicht beantragen sie die Edition des Antrags der Baukommission an den Gemeinderat, die Sitzungsprotokolle der Baukommission (Auszug) sowie das Prüfergebnis der Baukommission zum streitgegenständlichen Bauvorhaben. Mit Eingabe vom 20. März 2018 beantragte das Baurekursgericht und mit Eingabe vom 21. März 2018 die Baudirektion die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Aeugst am Albis beantragte am 25. April 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten wird. Ebenso beantragten D und E am 30. April 2018 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. A und B verzichteten mit Eingabe vom 28. Mai 2018 auf eine Vernehmlassung. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführenden sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Baugrundstück gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Soweit das Baurekursgericht auf den Rekurs der Beschwerdeführenden mangels schutzwürdigen Interesses nicht eingetreten ist, sind die Beschwerdeführenden ebenfalls zur Beanstandung legitimiert, dass die Vorinstanz zu Unrecht auf einzelne Rügen ihres Rekurses nicht eingetreten sei. Auf die Beschwerde ist somit vollumfänglich einzutreten.

### **E. 2**

. Diese Fläche reicht zum Wenden problemlos aus. Über den daran anschliessenden hinteren Bereich des I-Wegs werden 4 Grundstücke erschlossen. Es stellt sich die Frage, ob der Umstand, dass diese Stichstrasse ab dem Baugrundstück nicht über eine Kehrmöglichkeit verfügt, überhaupt der privaten Beschwerdegegnerschaft angelastet werden kann, nachdem sich auf der Höhe des Baugrundstücks der privaten Beschwerdegegnerschaft eine Kehrmöglichkeit befindet. Ungeachtet dessen kann aber festgestellt werden, dass aufgrund des Fahrverbots die vier genannten Grundstücke nur von Anwohnern und Zubringern angefahren werden dürfen. Jedes dieser vier Grundstücke verfügt über eine eigene Kehrmöglichkeit, weshalb es bei diesen örtlichen Begebenheiten zur Wahrung der Verkehrssicherheit nicht notwendig ist, dass auf der Stichstrasse eine weitere Kehrmöglichkeit erstellt wird (vgl. VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 4.2.3).

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführenden rügen eine ungenügende Zugänglichkeit des Baugrundstücks.

### **E. 2.2**

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 PBG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2

Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZN]). Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 ZN 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 vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3).

### **E. 2.3**

Das Baugrundstück wird über den I-Weg erschlossen, der seinerseits über den J-Weg erreichbar ist. Beide Strassen sind an verschiedenen Stellen unterschiedlich breit. Die Fahrbahnbreite des J-Wegs beträgt gemäss Vorinstanz auf weiten Strecken ca. 4 m (Parzelle Kat.-Nr. 03) und reduziert sich punktuell an den zwei schmalsten Stellen auf ca. 3,3 m (zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 und südlich der Einmündung in den I-Weg). Im Bereich der diversen Verzweigungen ist die Fahrbahn wiederum deutlich breiter als 4 m. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden beträgt die Fahrbahnbreite des J-Wegs im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 03 zwischen 3,3 m und 3,8 m und im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 06 zwischen 3,1 m und 3,2 m. Der I-Weg weist an der Einmündung zum J-Weg (Parzelle Kat.-Nr. 07) eine Fahrbahnbreite von 3,6 m auf. Gemäss Vorinstanz weist der I-Weg weiter nördlich teilweise eine Breite von bis zu 4,4 m und auf dem Baugrundstück gar eine solche zwischen ca. 5 m und 10 m auf; nach Auffassung der Beschwerdeführenden ergibt sich aus den Baugesuchsplänen, dass ab Kat.-Nr. 07 ein Weg mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m geplant sei.

### **E. 2.4**

Nachdem der J-Weiler nur über eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügt (ÖV-Güteklasse E), müssten der I-Weg und der J-Weg die technischen Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich erfüllen mit einer Breite von 4,00 bis 4,75 m sowie beidseitigen 30 cm breiten Banketten. Es ist unbestritten, dass die Zufahrt zum Baugrundstück nicht den Anforderungen der Zugangsnormalien genügt. Demzufolge ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden können.

### **E. 2.5**

Vorab kann auf die ausführliche und zutreffende Begründung der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG), wonach sich ein Beharren auf den minimalen technischen Anforderungen vorliegend als unverhältnismässig erwiese. Die Fahrbahnbreiten des J-Wegs und des I-Wegs variierten stark und seien keineswegs durchgehend schmal. Die Unterschreitung der technischen Anforderungen sei insgesamt als geringfügig zu qualifizieren. Ausweichmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fussgänger seien ausreichend vorhanden, wie anlässlich des Augenscheins habe festgestellt werden können. Beim I-Weg, der abgesehen von der Einmündung in den J-Weg gradlinig verlaufe und übersichtlich sei, liege lediglich eine geringfügige Überschreitung der gemäss Zugangsnormalien zulässigen Anzahl erschlossener Wohneinheiten vor (12 statt 10). Als Sackgasse weise der Weg überdies keinen Durchgangsverkehr auf und präsentiere sich

dementsprechend verkehrsarm, zumal sowohl für den I-Weg als auch für den J-Weg ein generelles Fahrverbot für den motorisierten Verkehr herrsche, wovon lediglich Anwohner und Zubringer ausgenommen seien. Vorliegend sprächen auch ortsbauliche Gründe dafür, um von den Zugangsnormalien abzuweichen. Gemäss § 11 lit. b ZN würden sich geringere Anforderungen insbesondere im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes rechtfertigen. Dazu gehörten auch Ortsteile, die in Kernzonen lägen (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das Baugrundstück liege – wie der ganze J-Weiler inklusive des J- und I-Wegs – in der Kernzone und damit in einem Bereich, der entsprechend kleinräumige Verhältnisse aufweise. Diesen gewachsenen Strukturen sei zur Bewahrung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, was es ebenfalls rechtfertige, die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien nicht rigoros durchzusetzen. Als weiterer wichtiger Grund, um von den Zugangsnormalien abzuweichen, nenne § 11 lit. f ZN sodann die Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet. Der J-Weiler sei praktisch vollständig überbaut und der Neubau komme auf das letzte noch nicht überbaute Grundstück, welches über den I-Weg erschlossen werde, zu liegen. Schliesslich sei auch anzumerken, dass eine Verbreiterung des I-Wegs nur mit erheblichen Eingriffen in das Grundeigentum der Anstösser möglich wäre. Dies gelte zumindest auch teilweise für den J-Weg, etwa im Bereich der Liegenschaften Kat.-Nrn. 05 und 04, welcher von den Beschwerdeführenden explizit als Engpass aufgeführt würden. Die beiden sich dort befindenden Gebäude Assek.-Nrn. 13 und 14 ständen praktisch auf der Strassengrenze, was einen Strassenausbau ohne Eingriff in die Bausubstanz verunmögliche. Erschwerend komme hinzu, dass es sich bei diesen Gebäuden um Schwarz- bzw. Graubauten handle, deren Lage grundsätzlich nicht verändert werden dürfe. Weiter nördlich, beim Grundstück Kat.-Nr. 08, stehe einem Ausbau des J-Wegs östlich der J-Bach im Weg, westlich das Gebäude Assek.-Nr. 15 (Graubaute) und direkt angrenzend ein erhaltenswerter Grünraum. Die Liste liesse sich noch fortsetzen. Für einen durchgehenden Ausbau des J-Wegs müsste daher stellenweise einschneidend in bestehende Gebäude, Grünräume und Gewässer eingegriffen werden. Angesichts dieser Tatsache und aufgrund des Umstands, dass lediglich eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Anzahl erschlossener Wohneinheiten vorliege und es sich bei den Zugangsnormalien lediglich um Richtwerte handle, sei vorliegend ein Fall geben, welcher ein Abweichen von den Anforderungen gemäss Zugangsnormalien rechtfertige.

#### **E. 2.6**

Ergänzend ist Folgendes festzustellen: In Bezug auf den I-Weg ist die Abweichung von den Zugangsnormalien gering. Die Unterschreitung beträgt gemäss unbestrittener Sachverhaltsfeststellung bloss 0,4 m und beschränkt sich auf den Bereich der Einmündung zum J-Weg. Unbestritten ist ferner, dass über den I-Weg bloss 12 Wohneinheiten erschlossen werden, sodass auch in Bezug auf die zu erschliessenden Wohneinheiten nur eine geringfügige Überschreitung vorliegt. Nicht zu beanstanden ist in diesem Zusammenhang auch, dass die private Beschwerdegegnerschaft für die grundstückinterne Erschliessung eine Wegbreite von 3,5 m vorsieht. In Anbetracht dessen, dass es sich beim Baugrundstück um die letzte an den I-Weg anstossende Parzelle handelt, die noch zu überbauen ist, sowie aufgrund des Fahrverbots und aufgrund des Umstandes, dass vorliegend im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes (§ 11 lit. b ZN) und zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet (§ 11 lit. f ZN) von den Zugangsnormalien abgewichen werden kann, erweist sich der vorinstanzliche Entscheid in Bezug auf den I-Weg ohne Weiteres

ermessenskonform.

### **E. 2.7**

In Bezug auf den J-Weg ist festzustellen, dass über diesen Weg deutlich mehr als 12 Wohneinheiten erschlossen werden. Auch die Unterschreitung der nach Zugangsnormalien geforderten Wegbreite ist mit 0,7 m (gemäss Vorinstanz) oder 0,9 m (gemäss Beschwerdeführenden) grösser. Andererseits kann auch in Bezug auf den J-Weg festgestellt werden, dass es nebst dem Baugrundstück nur noch eine weitere nicht überbaute Parzelle (Kat.-Nr. 09) gibt, sodass – aufgrund des Fahrverbots – auch in Zukunft nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Dass die Verkehrssicherheit, obwohl der J-Weg bereits heute nicht den Zugangsnormalien entspricht, in der Vergangenheit nicht gewährleistet gewesen war, wurde weder behauptet noch dargetan. Daran wird sich auch mit der Überbauung des Baugrundstücks mit einem Einfamilienhaus nichts ändern. Demzufolge fällt auch der fehlende Fussgängerschutz nicht ins Gewicht, weshalb, da die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, somit auch in Bezug auf den J-Weg ein Abweichen von den Zugangsnormalien zulässig ist. Zusätzlich zum Umstand, dass auch beim J-Weg die Voraussetzungen von § 11 lit. b und lit. f ZN erfüllt sind, kommt hinzu, dass – wie die Vorinstanz ausführlich dargetan hat – bestehende Gebäude, Grünräume und Gewässer einem durchgehenden Ausbau des J-Wegs im Wege stehen.

### **E. 2.8**

Unzutreffend ist auch die Rüge der Beschwerdeführenden, dass auf dem J-Weg keine Ausweichmöglichkeiten bestehen würden. Ausweichmöglichkeiten bestehen – was anhand des geografischen Informationssystems des Kantons Zürich, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), überprüft werden kann – in den beiden Kreuzungsbereichen J-Weg/L-Strasse, im Kreuzungsbereich zwischen den Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 05, im Kreuzungsbereich J-Weg/M-Weg sowie im Kreuzungsbereich J-Weg/I-Weg. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sollte das Kreuzen von Fahrzeugen ohne Weiteres möglich sein und auch ohne, dass angrenzende Privatgrundstücke beansprucht werden müssen.

### **E. 2.9**

Die Beschwerdeführenden machen ferner geltend, dass Erschliessungsverbesserungen im J-Weiler ohne Weiteres möglich seien, indem zum Beispiel die tatsächliche Wegbreite des J-Wegs auf die tatsächliche Parzellenbreite von Kat.-Nr. 06 und Kat.-Nr. 03 ausgebaut werde. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 06 ist im vorliegenden Fall nur der Bereich zwischen der Kreuzung J-Weg/M-Weg und der Kreuzung J-Weg/I-Weg von Relevanz. Im nördlichen Teil dieses Bereichs entspricht die Wegbreite der Parzellenbreite. Im südlichen Bereich ist auf der westlichen Seite eine Erweiterung der Wegbreite auf die Parzellenbreite grundsätzlich möglich. Aber selbst bei einer Erweiterung der Wegbreite könnte nur im südlichsten Bereich eine Fahrbahnbreite von 4 m erreicht werden, weshalb sich die Massnahme aufgrund ihrer geringen Wirkung als nicht verhältnismässig erweist. Zudem befindet sich am westlichen Rand der Parzelle Kat.-Nr. 06 eine Wiese, sodass sowohl für Fahrzeuge als auch für Fussgänger eine Ausweichmöglichkeit auf die Wiese besteht und ein Ausbau des J-Wegs im fraglichen Bereich aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erforderlich ist. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 03 entspricht die Wegbreite weitgehend der Parzellenbreite. Eine geringe Verbreiterung auf die Parzellenbreite ist nur im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 09 möglich. Festzustellen ist aber, dass der nördliche Teil dieses Bereichs bereits eine Wegbreite von 4 m aufweist. Eine Verbreiterung wäre somit nur im

südlichen Bereich dieses kurzen Wegabschnittes erforderlich, würde aber nichts am bestehenden Engpass zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 im Bereich der Strassenkreuzung ändern, da dort die Wegbreite bereits der Parzellenbreite entspricht. Die vorgeschlagene Wegverbreiterung erweist sich deshalb als nicht verhältnismässig.

#### **E. 2.10**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, dass der als Stichstrasse ausgebildete I-Weg nicht über eine Kehrmöglichkeit verfüge. Bei Zufahrtsstrassen im unteren Anwendungsbereich ist grundsätzlich, falls die Zufahrtsstrasse als Stichstrasse ausgebildet ist, eine Kehrmöglichkeit notwendig, welche allen Anstössern, die auf die Erschliessung durch die Stichstrasse angewiesen sind, und den öffentlichen Diensten zur Verfügung stehen. Auch vom Erfordernis des Kehrplatzes kann aus wichtigen Gründen abgewichen werden, zum Beispiel wenn ein in § 11 ZN exemplarisch umschriebener Tatbestand vorliegt (VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 4.2). Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft besteht unmittelbar vor dem Baugrundstück eine Kehrmöglichkeit. Der I-Weg erstreckt sich dort auf eine Fläche von über 160 m

#### **E. 2.11**

Da den Vorinstanzen bei der Beurteilung örtlicher Verhältnisse ein vom Verwaltungsgericht zu beachtender Ermessenspielraum zusteht, besteht für das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht keinen Anlass, in den vorinstanzlichen Ermessensentscheid einzugreifen. Die Zugänglichkeit des Baugrundstücks ist somit gewährleistet, weshalb die diesbezügliche Rüge unbegründet ist.

#### **E. 3.1**

Das Baugrundstück wird unter anderem über die im Privateigentum angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 10 erschlossen. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Gemäss § 237 Abs. 4 PBG dürfen privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

#### **E. 3.2**

Die Vorinstanz ist auf die Rüge der Beschwerdeführenden, wonach es die Baubewilligungsbehörde unterlassen habe, die gesetzlich vorgeschriebene Anmerkung im Grundbuch anzuordnen, mangels Legitimation nicht eingetreten. Die Gutheissung dieser Rüge hätte zur Folge, dass im Grundbuch eine Anmerkung eingetragen würde, ohne dass hieraus den Beschwerdeführenden ein Vorteil entstehen würde. Mangels der erforderlichen Betroffenheit ist die Vorinstanz deshalb zu Recht nicht auf die Rüge eingetreten, weshalb die gegen den Nichteintretensentscheid gerichtete Rüge unbegründet ist. Dessen ungeachtet ist die Baubewilligungsbehörde darauf hinzuweisen, dass ihr zumindest in künftigen Verfahren die korrekte Anwendung von § 237 Abs. 4 PBG obliegt.

#### **E. 4.1**

Gemäss Disp.-Ziff. 2.8 der Baubewilligung muss die Bauherrschaft mit der Fertigstellung des Rohbaus (vor Ausführung der Umgebungsarbeiten) einen Umgebungsplan zur Bewilligung vorlegen, aus dem auch die Aufschüttungen und die Art der vorgesehenen Bepflanzung hervorgeht. Disp.-Ziff. 2.23.6 der Baubewilligung schreibt vor, dass Putzstruktur, Farben und die Art der Dacheindeckung rechtzeitig von der Bauvorsteherin

bewilligen zu lassen sind.

#### **E. 4.2**

Nach ständiger Praxis darf die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren verwiesen werden (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Hierzu gehört üblicherweise die Regelung von Materialien für Fassaden und Dach, die Farben und die Oberflächenbeschaffenheit. Massgebend ist, dass die nachzureichenden Pläne bzw. Unterlagen die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts als solches nicht infrage stellen (VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 3.2.2). Nach ständiger Rechtsprechung ist es ebenso zulässig, die Umgebungsplanung noch nicht in der Stammbewilligung zu beurteilen, sondern einer nachträglichen Bewilligung vorzubehalten und demgemäss die Einreichung eines Umgebungsplans auflagenweise nachzufordern. Lediglich im Falle von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. PBG gehört zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungsplan (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 4.2).

#### **E. 4.3**

Daran ändert auch nichts, dass sich das Bauvorhaben in einer Kernzone sowie in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung befindet, solange die Baubewilligungsbehörde gestützt auf die bereits vorliegenden Unterlagen in der Lage ist, die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens zu beurteilen. In Bezug auf die Einordnungsfrage bedingt dies, dass bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Bezug auf Farbe, Materialien und Umgebung eine oder mehrere Lösungen als denkbar erscheinen, welche die Anforderungen an einer entsprechenden Einordnung in eine Kernzone oder in ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet zu erfüllen vermögen. Trifft dies zu, ist es ohne Weiteres zulässig, die entsprechenden Detailfragen in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren zu verweisen, in welchem die Beschwerdeführenden wiederum von ihrer Rechtsmittelmöglichkeit Gebrauch machen können.

#### **E. 4.4**

Es bestehen vorliegend keine Anzeichen, dass in Bezug auf Farbe, Materialien und Umgebung nicht eine oder mehrere Lösungen gefunden werden können, welche den Anforderungen an die Einordnung in der vorliegenden Kernzone oder in das vorliegende Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung gerecht wird. Demzufolge liegt – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – auch keine ungenügende Sachverhaltsabklärung vor. Unerheblich ist es demzufolge auch, dass das Verwaltungsgericht in seinem Urteil VB.2002.00157 gestützt auf die damaligen konkreten Umstände zu einem anderen Ergebnis gelangte. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich deshalb als unbegründet.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, dass es sich bei Disp.-Ziff. 2.23.6, wonach Putzstruktur, Farben und Art der Dacheindeckung rechtzeitig von der Bauvorsteherin bewilligen zu lassen sind, um eine unzulässige Kompetenzdelegation handelt.

#### **E. 5.2**

Der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde hat die Baubewilligung erteilt. Der Gemeinderat kann gemäss Art. 19 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Gemeinde Aeugst am Albis (GO) die Besorgung einzelner Geschäfts- oder Aufgabenbereiche befristet oder

dauernd einzelnen oder mehreren Mitgliedern seiner Behörde in eigener Verantwortung übertragen. Der Gemeinderat kann somit ohne weiteres die Beurteilung von Detailfragen im Nachgang zur Baubewilligung an die Bauvorsteherin, welche Mitglied des Gemeinderats ist, delegieren. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, dass einzelne Detailfragen durch den Gemeinderat und einzelne durch die Bauvorsteherin zu beurteilen und zu bewilligen seien, ist dies ebenfalls zulässig. Falls sich hieraus sich widersprechende Entscheide ergeben sollten, könnten die hiervon Betroffenen hiergegen wiederum ein Rechtsmittel erheben.

### **E. 5.3**

Soweit Art. 41 GO vorsieht, dass die Baukommission die Baugesuche und die Belange des Heimatschutzes und der Denkmalpflege prüft und dem Gemeinderat Antrag stellt, hindert dies den Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde nicht, Detailfragen in ein nachgelagertes Bewilligungsverfahren zu verweisen. In diesem ist die Baukommission – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht mehr (zwingend) anzuhören, da diese ihre Anträge bereits im Baugesuchsverfahren einbringen konnte.

### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden rügen ferner sinngemäss, dass die Baukommission das Baugesuch nicht geprüft und demzufolge auch nicht Antrag gestellt habe. Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 3.2.1; 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 41 ). Die neue Rüge, wonach die Baukommission im Baubewilligungsverfahren nicht mitgewirkt habe, ist nicht im Sinn von § 52 Abs. 2 VRG durch den Rekursentscheid veranlasst worden, sondern hätte bereits im Rekursverfahren geltend gemacht werden müssen. Die im Beschwerdeverfahren neu erhobene Rüge ist daher unzulässig. Demzufolge ist dem prozessualen Antrag auf Edition des Antrags der Baukommission an den Gemeinderat, der Sitzungsprotokolle der Baukommission (Auszug) sowie des Prüfergebnisses der Baukommission zum streitgegenständlichen Bauvorhaben mangels rechtlich geschützten Interesses nicht stattzugeben.

### **E. 6.1**

Im nordöstlichen Bereich der Bauparzelle besteht ein Weg, welcher der Erschliessung der östlich zum Baugrundstück gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. 11 und 12 dient. Die Beschwerdeführenden rügen, dass § 265 Abs. 1 PBG, wonach, falls Baulinien fehlten, oberirdische Gebäude zu öffentlichen Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten hätten, verletzt sei.

### **E. 6.2**

Die Rüge erweist sich als unbegründet und es kann hierzu auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Demnach

komme es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten habe, nach konstanter Rechtsprechung nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Weges an. Der streitbetroffene Weg diene als Erschliessung zu den zwei Liegenschaften der Beschwerdeführenden. Der Abstand zwischen dem geplanten Ersatzneubau und diesem Weg betrage unbestrittenermassen weniger als 3,5 m. Dass es sich beim fraglichen Weg um einen öffentlichen Weg handeln solle, sei angesichts der Umstände völlig abwegig. Zugunsten der zwei Liegenschaften der Beschwerdeführenden bestehe ein ausschliessliches Fuss- und Fahrwegrecht inkl. Recht zur Absperrung. Von diesem Recht hätten die Beschwerdeführenden Gebrauch gemacht und der Zugang zum Weg mit einem Tor abgesperrt. Ausser den Beschwerdeführenden sei es damit in tatsächlicher Hinsicht niemandem möglich, den Weg überhaupt zu benützen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, wieso dies jemand tun sollte, handle es sich beim Weg doch um eine Sackgasse, der gleich bei den Grundstücken der Beschwerdeführenden ende. Aufgrund dem auf dem Weg lastenden ausschliesslichen Fuss- und Fahrwegrecht sei es Dritten sodann auch in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich nicht gestattet, den Weg zu benützen. Der Weg stehe damit nicht nur faktisch, sondern auch rechtlich einem sehr beschränkten Benutzerkreis zur Verfügung. Als öffentlich wäre der Weg nur dann einzustufen, wenn irgendwelche Drittpersonen in eigenem Interesse zirkulieren dürften, was vorliegend klar nicht der Fall sei.

### **E. 6.3**

Die diesbezüglichen Erwägungen sind zutreffend, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 3.1 und 3.2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis (BZO).

### **E. 7.2**

Die Kernzonen K2A + K2B werden in den Art. 3–8 BZO geregelt. Art. 3 BZO enthält die Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B. Gemäss Art. 3.1 BZO sichern die Kernzonen im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen. Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubische Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen. Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrösserungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkte zu realisieren: a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit, sowie b) Verbesserung der baulichen Einheit und Raumentwicklung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten (Art. 3.2 BZO). Diese in Art. 3 BZO enthaltenen Grundsätze werden in den nachfolgenden Artikeln 4 (Allgemeine Bauvorschriften), 5 (Dachgestaltung), 6 (Fassadengestaltung in der Kernzone K2A) sowie 7 (Umgebungsgestaltung) konkretisiert.

### **E. 7.3**

Die Beschwerdeführenden rügen, dass das Bauvorhaben die Vorgaben von Art. 3.1 und 3.2 BZO mit der geplanten kernzonentypischen Tiefgaragenabfahrt bzw. dem kernzonentypischen Tiefgaragenschlund, dem gegenüber alt Assek.-Nr. 16 verschobenen

Standort, der neuen Nutzung (Wohnen statt Ökonomiegebäude), der massiven Volumenerweiterung gegenüber alt Assek.-Nr. 16 und der nicht mehr erkennbaren Hofbildung, nicht erfülle, ohne die Rüge näher zu substantzieren. Demzufolge ist darauf nicht näher einzugehen.

#### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die geplante Tiefgarage bzw. die geplante Tiefgaragenabfahrt gegen § 238 Abs. 2 PBG und gegen Art. 7.2 BZO verstosse.

#### **E. 8.2**

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist. Gemäss Art. 7.2 BZO sind Veränderungen des gewachsenen Bodens auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen.

#### **E. 8.3**

Die Vorinstanz erwog hierzu, dass auch neue Elemente in einer Kernzone zulässig seien, wenn sie über eine gute Einordnung und Gestaltung verfügten. Das gelte auch für die Tiefgarage. Ein generelles Verbot von Tiefgaragen in der Kernzone K2A bedürfte einer gesetzlichen Grundlage in der BZO. Vorliegend spreche nichts gegen die geplante Tiefgarage. Einfahrt und Tor seien im Rahmen des Möglichen gut gestaltet und bewegten sich bezüglich Grosse in üblichem Rahmen. Die Erstellung einer Tiefgarage trage ausserdem zum Erhalt von Freiräumen und Grünflächen bei, indem sie die unterirdische Anordnung der vorgeschriebenen Anzahl an Abstellplätzen (Art. 18 BZO) ermögliche, was wiederum einen Verzicht auf entsprechende Besondere Gebäude (Carpots, Garagen) erlaube. Bezüglich der Stützmauern sei schliesslich festzuhalten, dass aufgrund des lediglich leicht abfallenden Terrains des Baugrundstücks keine grösseren Terrainveränderungen von Nöten seien. Die Baubewilligung halte überdies explizit fest, dass Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1 m unzulässig seien und die Aufschüttungen im Rahmen des Umgebungsplanes noch genau aufzuzeigen sein werden. Eine Verletzung von Art. 7.2 BZO, wonach Veränderungen des gewachsenen Bodens auf ein Minimum zu beschränken seien, sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedenfalls nicht erkennbar.

#### **E. 8.4**

Die Beschwerdeführenden führen aus, dass die Anstosslänge der (Tiefgaragen-)Zufahrt zum I-Weg ca. 7 m betrage. Diese Zufahrt führe mit einem Gefälle von 10%–20% zum Tiefgaragentor, was Abgrabungen von bis zu 2,80 m erforderlich mache. Das Tiefgaragentor selber sei 5,5 m breit, wobei die üblichen Standardbreiten für ein Tiefgaragentor ca. 2,5 m betragen würden. Die Voraussetzungen von Art. 7.2 BZO seien nicht erfüllt. Eine Garagierung wäre schliesslich ohne Weiteres auch oberirdisch denkbar, zum Beispiel durch ein angebautes Besonderes Gebäude oder durch die Integration der Garagierung in den Hauptbaukörper. Auf eine Tiefgarage bzw. auf die damit verbundenen Abgrabungen könnte also ohne Weiteres verzichtet werden.

#### **E. 8.5**

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Gemäss Disp.-Ziff. 2.8 muss die Bauherrschaft vor Ausführung der Umgebungsarbeiten einen

Umgebungsplan zur Bewilligung vorlegen, aus dem unter anderem auch die Aufschüttungen hervorgehen. Dabei dürfen die gegenüber dem gewachsenen Boden bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr als 1,00 m betragen. Die Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass die Abgrabungen 2,80 m betragen würden, erweist sich deshalb als unbegründet. Soweit sich die Beschwerdeführenden an der Anstosslänge und an der Länge des Tiefgaragentors stören, ist ein Verstoss gegen Art. 7.2 BZO nicht erkennbar. Schliesslich haben die Beschwerdeführenden nicht dargetan, weshalb eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG vorliegt. Ob eine Garagierung oberirdisch möglich ist, wie die Beschwerdeführenden geltend machen, ist unbehelflich, da die kommunale BZO keine Bestimmung enthält, welche die Erstellung von Tiefgaragen in der Kernzone K2A untersagt. Auch diese Rüge (Verstoss gegen Art. 7.2 BZO und § 238 Abs. 2 PBG) erweist sich deshalb als unbegründet.

### **E. 9.1**

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, dass im J-Weiler keine Neubauten zulässig seien. Dies deshalb, weil Ziffer 2.2.2 des kantonalen Richtplans in der vom Bundesrat genehmigten Fassung was folgt vorsehe: "Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinn von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben."

### **E. 9.2**

Die Beschwerdeführenden haben diese Rüge im vorinstanzlichen Verfahren erstmals in ihrer Replik vorgebracht. Wie bereits in Erwägung 5.4 erwogen wurde, gilt im baurechtlichen Verfahren weitgehend das Rügeprinzip. Das Baurekursgericht ist deshalb grundsätzlich zu Recht auf diese verspätet vorgebrachte Rüge nicht eingetreten.

### **E. 9.3**

Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, wurden die einschlägigen Vorschriften der BZO, namentlich Ziff. 4.11 BZO, welcher Neubauten zulässt, von der Baudirektion zu einem Zeitpunkt genehmigt wurde, als die in Erwägung 9.1 zitierte Richtplanänderung bereits in Kraft stand, weshalb sich die private Beschwerdegegnerschaft auf den Inhalt der grundeigentümergebindlichen Nutzungsplanung verlassen durfte. Nach ständiger Rechtsprechung ist die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren nur ausnahmsweise möglich, wenn sich die Sach- oder Rechtslage wesentlich geändert hat (BGr, 15. Juni 2018, 1C\_592/2017, E. 6.1). Wie erwähnt, ist die grundeigentümergebindliche Nutzungsplanung nach Inkrafttreten der Richtplanänderung genehmigt worden, weshalb sich die massgebliche Sach- oder Rechtslage nicht geändert hat. Aus diesem Grund ist auch diese Rüge der Beschwerdeführenden unbegründet.

### **E. 10**

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Die private Beschwerdegegnerschaft

hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung.

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