

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00220 vom 8. Februar 2018**

ZH Verwaltungsgericht, 2018-02-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00220](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00220)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00220 du 8 février 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00220 del 8 febbraio 2018

## **Regeste**

Baubewilligung für Einfamilienhaus | Baustellenzufahrt, Anpassung, Sicherheit. Voraussetzungen der Anpassung einer Verfügung (E. 3.2). Durch die Fertigstellung der neuen Erschliessungsstrasse liegen neue erhebliche Sachumstände vor, wodurch die Anpassung grundsätzlich zulässig ist (E. 3.3). Da es sich bei der Baustellenzufahrt nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt, sind an den Ausbaustandard des Baustellenzugangs unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (E. 5.2). Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung überwacht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (E. 7.2). Eine Gefährdung ist nicht ersichtlich (E. 7.3). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2019.00220 Urteil der 1. Kammer vom 28. November 2019 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A , vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1.1 C, 1.2 D, 2. Gemeinderat Birmensdorf, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung für Einfamilienhaus, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. August 2018 erteilte der Gemeinderat Birmensdorf C und D in Abänderung zum Baurechtsentscheid vom 7. September 2015 die baurechtliche Bewilligung, um den Flurweg "E" als Baustellenzufahrt zu benützen. Die Zufahrt hat über die G-Strasse zu erfolgen und darf nur bis zum Baugrundstück führen. II. Hiergegen erhob A mit Eingabe vom 24. September 2018 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 1. März 2019 teilweise gut und ergänzte den angefochtenen Beschluss um diverse Auflagen. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. III. Am 3. April 2019 erhob A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Das Baurekursgericht beantragte am 18. April 2019 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung

der Beschwerde. C und D beantragten am 3. Mai 2019 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Birmensdorf beantragte am 22. Mai 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. A replizierte am 14. Juni 2019. C und D verzichteten am 25. Juni 2019 auf eine weitere Vernehmlassung. Am 1. Juli 2019 hielt der Gemeinderat Birmensdorf an seinen Anträgen fest. A liess sich am 26. August 2019 erneut vernehmen. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

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

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer ist aufgrund seiner 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 des Beschwerdeführers mangels schutzwürdigen Interesses nicht eingetreten ist, ist der Beschwerdeführer ebenfalls zur Beanstandung legitimiert, dass die Vorinstanz zu Unrecht auf einzelne Rügen seines Rekurses nicht eingetreten sei. Auf die Beschwerde ist somit vollumfänglich einzutreten.

### **E. 2**

Die private Beschwerdegegnerschaft ist Eigentümerin des am Flurweg "E" gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 01. Mit Beschluss vom 7. September 2015 wurde der privaten Beschwerdegegnerschaft die Baubewilligung für den Bau eines Einfamilienhauses erteilt. In Ziffer 1.3 dieses Beschlusses wurde festgehalten, dass der Flurweg "E" als Baustellenschliessung nicht zur Verfügung stehe. Mit Beschluss vom 13. August 2018 gestattete der Beschwerdegegner 2 die Benutzung des Flurwegs als Baustellenzufahrt. Die Zufahrt habe über die G-Strasse zu erfolgen und dürfe nur bis zum Baugrundstück führen.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer bestreitet die Zulässigkeit der Anpassung des Bauentscheids vom 7. September 2015.

### **E. 3.2**

Zielt ein Begehren auf die Änderung einer Dauerverfügung oder einer anderen in die Zukunft wirkenden Verfügung infolge nachträglicher Änderung der massgebenden Sachumstände oder Rechtsgrundlagen ab, kommen die Regeln über die Anpassung zum Zug (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 86a-86d N. 20). Haben sich die Verhältnisse seit der ersten Verfügung wesentlich geändert, vermittelt Art. 29 Abs. 1 und 2 BV einen Anspruch auf Prüfung des Anpassungsgesuchs. Einzutreten ist auf ein Anpassungsgesuch nicht bereits wegen der Veränderung der Umstände, sondern nur, wenn deswegen ein anderes Ergebnis realistischerweise in Betracht kommt. Materiell ist im Einzelfall abzuwägen, ob das Interesse an der Rechtssicherheit bzw. am Bestand der Verfügung das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts überwiegt (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 86a-86d, N. 17).

### **E. 3.3**

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vom 7. September 2015 war die G-Strasse noch nicht erstellt, sodass die Baustellenzufahrt, wenn nicht über die H-Strasse über ein langes Stück des Flurwegs "E" von Westen her, hätte erfolgen müssen, was nicht als zulässig angesehen wurde. Es wurde jedoch festgehalten, dass sollte ein Zugang von Norden her gewünscht werden, gegebenenfalls die neue Erschliessungsstrasse dazu genutzt werden könne, was mit den Verantwortlichen abzusprechen und zeitlich koordiniert werden müsse (E. i). Die Erschliessungsstrasse "G-Strasse" wurde in der Zwischenzeit fertiggestellt und ist in das Eigentum der Gemeinde übergegangen. Damit liegen neue erhebliche Sachumstände vor. Da die Interessen an der Rechtssicherheit nicht sonderlich gross sind, da bereits in der Bewilligung vom 7. September 2015 eine mögliche Zufahrt über die G-Strasse als zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Folge angedeutet wurde, hingegen die Interessen der privaten Beschwerdegegner an einer Anpassung der Verfügung schwer wiegen, ist ein anderes Ergebnis realistisch. Demgemäss kann eine Anpassung grundsätzlich erfolgen.

### **E. 4.1**

Der Beschwerdeführer rügt sodann, die Vorinstanz hätte auch die Folgen der Erschliessung für sein Grundstück behandeln müssen und den Beschwerdeführer nicht auf allfällige spätere Verfahren betreffend Bewilligung für den Baustelleninstallationsplatz oder Hammerschlagsrecht verweisen dürfen.

### **E. 4.2**

Vorliegend Streitgegenstand ist lediglich die Baustellenzufahrt bis zum Baugrundstück. Eine allfällige noch unklare Benützung des Grundstücks des Beschwerdeführers ist nicht davon umfasst. Demgemäss durfte die Vorinstanz die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers nicht behandeln.

### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer rügt, der Flurweg sei mit einer Ausbaubreite von etwa 2,3 m zwar für das sporadische Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen hinreichend ausgebaut; als Baustellenzufahrt für bis zu 26 t schwere und entsprechend grosse und breite Baufahrzeuge sei er dagegen völlig ungeeignet. Der Weg würde Schaden nehmen und Fussgänger könnten sich verletzen.

### **E. 5.2**

Traktoren, Mähdrescher und weitere grössere Landmaschinen wiegen bereits leer und ohne Anhänger mehrere Tonnen und sind ebenfalls gross und breit. Es ist nicht ersichtlich und wird auch vom Beschwerdeführer nicht substantiiert dargelegt, weshalb der Flurweg für sie genügen solle, für Lastwagen jedoch nicht. Sodann ist der Flurweg auch genügend breit und bis zum Grundstück der Bauherrschaft entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch genügend solide. Sollte sich der Weg als für einen Lastwagen zu eng erweisen, steht es diesem jedoch immer noch frei, die Baustelle über die H-Strasse anzufahren. Es besteht auch für Fahrzeuge bis 26 t keine Pflicht zur Benützung des Flurwegs. Da es sich bei der Baustellenzufahrt auch nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt, sind an den Ausbaustandard des Baustellenzugangs unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (VGr, 15. Januar 2001, VB.2000.00319, E. 7; der vom Beschwerdeführer zitierte Entscheid VB.2011.00730 ist

vorliegend nicht einschlägig, betraf dieser Entscheid doch eine Grundstückserschliessung und nicht lediglich eine Baustellenzufahrt). Sollte der Flurweg aber dennoch aufgrund einer vermehrten Benutzung Schaden nehmen, wurde die private Beschwerdegegnerschaft mit dem angefochtenen Entscheid sodann verpflichtet, diese Schäden auf eigene Kosten zu beheben. Ausserdem muss aufgrund der übersichtlichen geraden Verhältnisse beim Flurweg, selbst bei vorübergehenden Schäden damit gerechnet werden, dass Wanderer und Fussgänger diese rechtzeitig erkennen und ihnen ausweichen können, ohne sich zu verletzen. Zumal Wanderwege öfters uneben sind und ein höheres Mass an Aufmerksamkeit erfordern als normale Wege. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich daher als unbegründet.

#### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, ein nicht dem Verkehr gewidmeter Flurweg, welcher als Wanderweg diene, könne nicht als Baustellenzufahrt benützt werden.

#### **E. 6.2**

Nach Art. 12 der Flurwegverordnung der Gemeinde Birmensdorf vom 15. März 1976 kann die Gemeinde eine Bewilligung zur einer nicht land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Flurwegs bewilligen. Darunter fällt auch eine Bewilligung als Baustellenzufahrt. Dies hat sie vorliegend getan. Der Nutzung eines Flurwegs als Baustellenzufahrt steht auch nicht entgegen, dass dieser normalerweise ein Wanderweg ist, da dieser von den Wanderern und Ausflüglern vor allem an Wochenenden benutzt wird, während die Baustelle nur unter der Woche bedient wird (VGr, 15. Januar 2001, VB.2000.00319, E. 7). So führt auch die temporäre Sperrung des Wanderwegs, gemäss Anordnung der Vorinstanz, nicht zu einer grossen Belastung für die Wanderer, da diese zum einen den Weg oftmals nur an den Wochenenden benützen würden und zum anderen der kleine Umweg, denn sie unter der Woche gehen müssten, zugemutet werden kann. Dass der Flurweg nach Art. 13 der Flurwegverordnung bei ungünstiger Witterung nicht befahren werden darf, schliesst ihn als Baustellenzufahrt ebenfalls nicht aus, kann doch nicht davon ausgegangen werden, dass die Witterung während der ganzen Bauzeit ungünstig ist. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich ebenfalls als unbegründet.

#### **E. 7.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, wegen des Maises sei der Flurweg in den Sommermonaten nicht einsehbar und es könne zu gefährlichen Wendemanövern bzw. Chaos kommen.

#### **E. 7.2**

Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 Abs. 1 PBG). In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung (§ 327 PBG) überwacht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 10.4).

### **E. 7.3**

Durch wachsenden Mais können die Sichtverhältnisse beim Flurweg in den Sommermonaten beeinflusst werden. Während der restlichen Zeit präsentiert sich die Lage sehr übersichtlich und kann schon von der G-Strasse her erkannt werden, ob sich ein Fahrzeug auf dem Flurweg befindet oder nicht. Während der Sommermonate besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich zwei Fahrzeuge auf dem Flurweg, ohne sich vorgängig zu sehen, treffen. Das Risiko, dass sich zwei Baustellenfahrzeuge auf der kurzen Strecke zwischen der Bauparzelle und dem Wendepunkt begegnen, kann durch eine geschickte Planung stark eingeschränkt werden. Selbst wenn sich zwei Fahrzeuge aber auf dem Flurweg treffen würden, müsste eines dieser Fahrzeuge nur eine geringe Distanz rückwärtsfahren. Es ist nicht ersichtlich inwiefern Fussgänger von Kat. Nr. 02 her kommend durch allfällige rückwärtsfahrende Fahrzeuge gefährdet werden sollen. Da sich zum einen die Situation bei der Kreuzung des Flurwegs "E" mit der Abzweigung in Richtung G-Strasse übersichtlich präsentiert und rückwärtsfahrende Lastwagen auch langsam fahren und die Fussgänger die Möglichkeit haben, ein Stück auf Kat.-Nr. 02 zurückzugehen, da der Lastwagen nur wenige Meter dieses Grundstückes zum Manövrieren in Anspruch nehmen müsste. Sodann darf der Bauherrschaft zugebilligt werden, dass diese bei der Bauausführung die gebotene Sorgfalt walten lässt und daher auch die Lastwagenfahrer vorsichtig und mit der gebotenen Sorgfalt rückwärtsfahren würden (vgl. VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00797, E. 10.4). Weiter sind die sich am fraglichen Teilstück des Flurwegs befindlichen Liegenschaften eingezäunt und mit Gartentoren versehen, welche abschliessbar sind, sodass nicht damit gerechnet werden muss, dass plötzlich ein Kind auf den Flurweg rennt. Es ist auch nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert dargelegt, inwiefern allfällige kurz auf dem Flurweg parkierende Fahrzeuge ein Sicherheitsrisiko darstellen würden.

### **E. 8.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Anwohner wären sowohl von der H-Strasse als auch vom Flurweg her, von anfahrenden Baufahrzeugen betroffen und die Zufahrt über den Flurweg stelle keinen Vorteil dar.

### **E. 8.2**

Mit der zusätzlichen Baustellenzufahrt wird die Quartierstrasse H entlastet und ein Teil des Verkehrs wird durch noch unüberbautes Gebiet über die G-Strasse geleitet. Dies erscheint vorteilhaft, zumindest kann dem Beschwerdegegner 2 keine Rechtsverletzung durch das gestatten zweier Zugangswege vorgeworfen werden. Die Zufahrt über zwei Strassen erscheint auch für die Anwohner zumutbar, zumal ihre Erschliessungsstrasse, welche auch als Schulweg dient, entlastet wird. Die Regelung ist auch unter diesem Gesichtspunkt nicht zu beanstanden.

### **E. 8.3**

Sodann ist zu berücksichtigen, dass der Entscheid entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keine präjudizielle Wirkung entfaltet. Im betroffenen Gebiet gibt es lediglich noch eine unüberbaute Parzelle, die den Flurweg als Baustellenzufahrt nutzen könnte, nämlich die Parzelle Kat.-Nr. 03. Diese ist jedoch alleine nicht überbaubar. Lediglich wenn das Grundstück mit Kat.-Nr. 04 vereinigt würde, könnte es überbaut werden. Ob eine solche Vereinigung stattfinden wird, ist unklar. Zudem ist die Überbauung der an der G-Strasse liegenden Grundstücke geplant, sodass diese keine unbebaute und

unbewohnte Strasse mehr sein wird, wodurch wieder eine neue Situation vorliegt.

#### **E. 8.4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 9**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Bauherrschaft machte weder einen besonderen Aufwand geltend noch war sie extern vertreten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG), und die Beschwerde ist auch nicht offensichtlich unbegründet (lit. b), weshalb ihr keine Parteientschädigung zusteht. Der Baubewilligungsbehörde (Beschwerdegegner 2) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5).

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