

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00286 vom 7. November 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00286

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00286 du 7 novembre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00286 del 7 novembre 2019

Regeste

Baubewilligung | Funktionale Zonenkonformität eines Trüffelversandhandels Die Frage, ob ein Betrieb funktional in eine Wohnzone passt oder nicht und welches Störungspotenzial von diesem ausgeht, ist mittels der im Planungs- und Baugesetz verwendeten Begriffe nicht störend, mässig störend und stark störend zu beantworten. Die Auslegung dieser Begriffe muss kantonal einheitlich beantwortet werden. Jedoch legen sich Rechtsmittelinstanzen in baurechtlichen Angelegenheiten eine gewisse Zurückhaltung auf, soweit örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind (E. 3.3). Nicht störend sind Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotenzial aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen nicht beeinträchtigen (E. 3.4). Es ist zwar durchaus denkbar, dass die Fahrtenprognose die Beschwerdegegnerschaft zu optimistisch ausfällt; es deutet aber nichts auf ein rechtlich relevantes Verkehrsaufkommen hin: Die Vorinstanz stellte nachvollziehbar fest, dass nicht mit mehr Fahrten zu rechnen ist als bei übrigen zonenkonformen "stillen Gewerben"; vergleichsweise führte es Arztpraxen "mit Frequenzen von bis zu fünf Zu- und Wegfahrten pro Stunde" an (E. 3.6.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

F, 2. G, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 9. Juli 2018 verweigerte die Baubehörde A D und C die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Strasse 02 in A. II. Hiergegen erhoben D und C mit Eingabe vom 1. Oktober 2018 Rekurs. G und F stellten am 14. Oktober 2018 ein Beiladungsgesuch, dem mit Präsidialverfügung vom 16. Oktober 2018 entsprochen wurde. Mit Entscheid vom 19. März 2019 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut, hob den Beschluss der Baubehörde A vom 9. Juli 2018 auf und lud die Baubehörde ein, die nachgesuchte Baubewilligung unter den allenfalls erforderlichen Nebenbestimmungen zu erteilen. III. Dagegen erhob die Gemeinde A mit Eingabe vom 6. Mai 2019 Beschwerde und forderte – unter Kostenaufgabe zulasten der Beschwerdegegner –, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 19. März 2019 sei aufzuheben und die Bauverweigerung vom 19. Juli 2018 zu bestätigen. Mit Eingabe vom 16. Mai 2019 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit ihrer Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2019 beantragten D und C, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit auf sie eingetreten wird. G und F liessen sich nicht vernehmen. Die Gemeinde A hielt mit Replik vom 24. Juni 2019 und Triplik vom 20. August 2019 an ihren Anträgen fest. D und C duplizierten mit Eingabe vom 8. Juli 2019 und liessen sich in der Folge nicht mehr 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Die Gemeinde A (Beschwerdeführerin) beruft sich auf die Gemeindeautonomie. Diese ist durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantiert, weshalb die Legitimation zur Beschwerdeerhebung nach § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00052, VB.2016.00055, E. 2 mit weiteren Hinweisen; BGr, 4. September 2017, 1C_161/2017, E. 1).

E. 1.3

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 02

in A. Ein Teil des Erdgeschosses soll gemäss den Bauplänen als Büro dienen. In diesen Räumlichkeiten möchte die Beschwerdegegnerschaft ihren Trüffelversandhandel betreiben. Es sind zwei Büroräume vorgesehen, wobei Büro 1 mit einer kleinen Kochnische ausgestattet werden soll. Neben einem internen Zugang soll der Gewerbebereich auch über einen separaten Eingang auf der Nordseite des Gebäudes verfügen. Geplant ist ausserdem ein mit Verbundsteinen belegter Vorplatz mitsamt Besucherparkplatz, der dem Zugang zum Haus und der Zufahrt zur Doppelgarage dienen soll.

E. 2

Streitbetroffen ist die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem nach geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde A (BZO) der Wohnzone W 1.35 zugeteilten Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Strasse

E. 3.1

Umstritten ist, ob der von der Beschwerdegegnerschaft geplante Betrieb im von ihnen geplanten Haus die Anforderungen nach Art. 20 Abs. 1 BZO erfüllt (vgl. act. 2 Ziff. 4 ff.; act. 8 Ziff. 4 ff.). Die Gemeinde A macht sinngemäss geltend, dass es sich aufgrund der Art des Geschäftsmodells des Trüffelversandhandels und aufgrund des zu erwartenden Verkehrs um einen störenden Betrieb handle, der nicht zonenkonform sei (act. 2 Ziff. 10 ff., act. 9 Rz. 9 ff., act. 11 Ziff. 2).

E. 3.2

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wohnzonen sind nach § 52 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (Abs. 1). Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die

unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig (Abs. 2). Nach Art. 20 Abs. 1 BZO sind in den Wohnzonen nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zu eigentlicher Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Bevölkerung dienen. Enthält die Bau- und Zonenordnung keine nähere Umschreibung der zulässigen Nutzungen, verlangt das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis, dass Bauvorhaben nicht nur hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Immissionen, sondern auch von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (funktionale Betrachtungsweise; VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.2; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 4.3; 2. Dezember 2009, VB.2009.00417, E. 3.2 = BEZ 2010 Nr. 2). Selbst Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungsbestimmungen verstossen, können deshalb zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen (30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.2; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 4.3; 21. Dezember 2011, VB.2011.00503, E. 3.5).

E. 3.3

Die Frage, ob ein Betrieb funktional in eine Wohnzone passt oder nicht und welches Störungspotenzial von diesem ausgeht, ist mittels der im Planungs- und Baugesetz verwendeten Begriffe nicht störend, mässig störend und stark störend (§§ 51 Abs. 1, 52 Abs. 3 und 57 PBG) zu beantworten (vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.2). Die Auslegung dieser Begriffe muss kantonal einheitlich beantwortet werden (VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; vgl. BGr, 29. August 2019, 1C_555/2018, E. 5.1 f.). Jedoch legen sich Rechtsmittelinstanzen in baurechtlichen Angelegenheiten eine gewisse Zurückhaltung auf, soweit örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind (vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.2; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 80; vgl. auch BGE 136 I 395 E. 3.2.3; BGr, 29. August 2019, 1C_555/2018, E. 5.2).

E. 3.4

Nicht störend sind Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotenzial aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen nicht beeinträchtigen (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00417, E. 2.2 = BEZ 2010 Nr. 2; 23. November 2011, VB.2011.00432, E. 3.5; vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 977). Dazu gehören etwa Bäckereien, andere zum Wohnen gehörende Geschäftsbetriebe, Quartierrestaurants, Arzt- und Anwaltspraxen. Sie alle weisen regelmässig wenig Motorfahrzeugverkehr auf und gelten als "stille Gewerbe" (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 977). Als "nicht störend" zu qualifizieren sind unter den genannten Umständen auch Büro- oder Dienstleistungsbetriebe, die nicht der Quartiersversorgung dienen (vgl. VGr, 9. Dezember 1998, VB.98.00323, E. 3c/bb = BEZ 1999 Nr. 1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 978); dies gilt grundsätzlich sogar, wenn solche Betriebe Schulungsräume enthalten, die längere Öffnungszeiten aufweisen (VGr, 24. November 1999, VB.1999.00286, E. 2b/aa f. = BEZ 2000 Nr. 1; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 978). Etwas anderes ist der Fall, wenn sich ein solcher Betrieb von seiner Funktion her negativ auf eine Wohnzone auswirkt; etwa dann, wenn er eine Verkehrsgefährdung bewirkt, weil er ein übermässiges Verkehrsaufkommen mit sich bringt (VGr, 9. Dezember 1998, VB.98.00323, E. 3c/bb = BEZ 1999 Nr. 1).

E. 3.5

Es ist unumstritten, dass als Grundlage der Bewilligungsfähigkeit des geplanten Betriebs nur Art. 20 Abs. 1 Satz 1 BZO infrage kommt (act. 2 Rz. 7; vgl. act. 8), wobei das Vorliegen der – § 52 Abs. 1 PBG entsprechenden – Voraussetzungen (sein Zusammenhängen mit einer Wohnung sowie das Bestehen eines angemessenen Verhältnisses zur eigentlichen Wohnfläche) nicht strittig ist (vgl. act. 2 und act. 9; act. 4 E. 3.4 S. 8). Fraglich ist mithin nur, ob es sich um einen "nicht störenden" Betrieb handelt. Zunächst ist folglich der Charakter des streitgegenständlichen Betriebs zu klären.

E. 3.5.1

Die Beschwerdegegnerschaft vertreibt mit ihrer – unter 03 im Handelsregister eingetragenen – Kollektivgesellschaft "I GmbH" gemäss ihrer Website www... (in der Folge: Website) je nach Saison verschiedene Trüffel (Sommertrüffel, weisser Trüffel, schwarzer [Périgord-]Trüffel, weisser Märztrüffel, Wintertrüffel, Burgundertrüffel). Zudem bietet die Beschwerdegegnerschaft gemäss ihrer Website Speiseöle, Speiseessig, Salze, Butter, Teigwaren, Reis und Polenta mit Trüffeln sowie eingelegte Trüffelscheiben, getrocknete Trüffel und Trüffelcrème feil. Als Zubehör stehen eine Trüffelbürste sowie zwei unterschiedliche Trüffelhobel im Angebot.

E. 3.5.2

Entgegen der unsubstanzierten Behauptung der Beschwerdeführerin scheint es sich beim Vertrieb der Trüffel insgesamt nicht um ein "saisonal sehr beschränkt[es]" Angebot zu handeln, zumal die angebotenen Trüffel zu unterschiedlichen Jahreszeiten reifen (vgl. die Angaben auf der Website). Insofern ist es – unbeschadet der Darlegung Beschwerdeführerin – keinesfalls erwiesen, dass das Kerngeschäft des geplanten Betriebs eher im Vertrieb der übrigen Produkte als im Onlineversand von Trüffeln liegen würde.

E. 3.5.3

Die Beschwerdeführerin behauptet, dass die Trüffel nicht im Direktversand, sondern über den Geschäftssitz der Beschwerdegegnerschaft verkauft würden, wo sie in Augenschein genommen werden könnten. Die Beschwerdegegnerschaft stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass fast nur online bestellt und postalisch geliefert werde bzw. dass "Selbstabholer die Ausnahme sind (ca. 1 pro Woche)". Die Vorinstanz hatte dazu Folgendes festgehalten: "Die Waren können online, telefonisch oder per Mail bestellt werden. Hernach werden die frischen Trüffel in Italien bestellt, per DHL-Kurier nach Zollikerberg geliefert und schliesslich (in der Regel) per Expresspost an die Kunden übermittelt." Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, dass der Versand zwecks Qualitätskontrolle zuweilen über ihren Betrieb führe. Auch im Onlineauftritt der Beschwerdegegnerschaft (vgl. die Angaben zu "Bestellung & Lieferung" auf der Website) deutet nichts auf einen (spontanen) Direktverkauf über den Geschäftssitz hin. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang im Übrigen, dass es sich bei Trüffeln nicht um lagerfähige Güter handelt.

E. 3.5.4

Die Beschwerdegegnerschaft legt dar, dass sich die neben den Trüffeln angebotenen übrigen Produkte (vgl. E. 3.3.1) quantitativ in einem einzigen ("Kleider"-)Schrank lagern liessen. Der nicht weiter belegten Behauptung der Beschwerdeführerin, dass es sich beim Vertrieb dieser Produkte um das eigentliche Kerngeschäft handle, kann nicht gefolgt

werden. Ebenso wenig ist zu erwarten, dass die Kundschaft diese Produkte direkt über den – nicht eben zentral gelegenen – Geschäftssitz der Beschwerdegegnerschaft beziehen und dort zuerst "in Augenschein nehmen" wird (vgl. aber die Ausführungen der Beschwerdeführerin). Daraus, dass sich die geplanten Kellerräumlichkeiten aufgrund ihrer Grundrisse rein theoretisch auch als Lagerräume nutzen liessen, lässt sich im Übrigen – entgegen der Beschwerdeführerin – kein Schluss auf ein "intensives Geschäftsmodell" ziehen. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass gemäss den Plänen kein weiteres Büro im geplanten Attikageschoss vorgesehen ist (vgl. aber die Behauptung der Beschwerdeführerin).

E. 3.5.5

Bezüglich der geplanten Degustationen ist der Einschätzung der Vorinstanz zu folgen, dass aufgrund der geringen räumlichen Ausmasse der Küche keine grösseren Anlässe zu erwarten sind. Die Beschwerdegegnerschaft legt zudem plausibel dar, dass es keine "Spontandegustationen" geben werde: den Kunden sei der Geschmack von Trüffeln bekannt; die Degustationen beträfen nicht frische Trüffeln, sondern ausschliesslich Trüffelgerichte. Entsprechende Degustationsveranstaltungen seien nur "wenige Male pro Jahr" geplant.

E. 3.5.6

Die unsubstanzierte Behauptung der Beschwerdeführerin, dass das von der Beschwerdegegnerschaft behauptete Geschäftsmodell fiktiv sei und ökonomisch nicht funktioniere, ist unbehelflich.

E. 3.5.7

Entgegen der Beschwerdeführerin handelt es sich nach dem bisher Ausgeführten nicht um ein (Laden-)Geschäft im Sinn des allgemeinen Sprachverständnisses. Dagegen sprechen im Übrigen auch die bauliche Ausgestaltung der Büroräume sowie die periphere Lage des Betriebs. Mit einer Laufkundschaft bzw. einer bedeutenden "Abholkundschaft" ist aufgrund dieser Lage – entgegen der Beschwerdeführerin – nicht zu rechnen. Insofern erweist sich die (angebliche) Sorge der Beschwerdeführerin, dass eine Bestätigung des vorinstanzlichen Urteils so verstanden werden könnte, dass in allen Wohnzonen Handels- bzw. Ladengeschäfte für Luxusgüter zulässig seien, es mithin nur darauf ankomme, "ob online bzw. per Telefon bestellt" werden könne, als unbegründet. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem streitbetroffenen Betrieb "den Charakter eines Bürobetriebs" attestierte und ihn als einen "vom Eigenheim aus geführten Trüffelversandhandel" qualifizierte.

E. 3.6

Damit fragt es sich, ob zu erwarten ist, dass mit dem geplanten Betrieb ein übermässiges Verkehrsaufkommen einhergeht.

E. 3.6.1

Die Beschwerdegegnerschaft legt dar, dass aufgrund des Betriebs wöchentlich mit ca. sechs Zu- und Wegfahrten zu rechnen sei, nur wenige Postsendungen empfangen und verschickt würden (ca. fünf pro Woche) und der Betrieb nur selten von Kunden frequentiert werde (ca. einmal pro Woche); einmal im Jahr werde ein Tag der offenen Tür veranstaltet. Es ist zwar durchaus denkbar, dass die Fahrtenprognose der Beschwerdegegnerschaft zu optimistisch ausfällt; es deutet aber nichts auf ein rechtlich relevantes Verkehrsaufkommen hin: Die Vorinstanz stellte nachvollziehbar fest, dass nicht mit mehr Fahrten zu rechnen ist als bei

übrigen zonenkonformen "stillen Gewerben"; vergleichsweise führte es Arztpraxen "mit Frequenzen von bis zu fünf Zu- und Wegfahrten pro Stunde" an. Entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerin ist nicht einzusehen, dass das Baugesuch nur unter der Auflage "Verkehr nur im Rahmen des Verkehrs, der die Wohnnutzung selbst auslöst" bewilligungsfähig wäre. Die Beschwerdeführerin erwartet, dass sich bei gutem Geschäftsgang – im Rahmen der Auslieferung und Abholung von Kleinstmengen – viele Fahrten ergeben würden. Aufgrund der Feststellungen über den Charakter des geplanten Betriebs in E. 3.3 ist nicht davon auszugehen. Es erscheint plausibel, dass alle Kleinstmengen zusammen mittels einer einzigen täglichen Fahrt aufgegeben werden können. Mit zahlreicher "Abholkundschaft" ist nicht zu rechnen.

E. 3.6.2

In der Replik bringt die Beschwerdeführerin – als neue tatsächliche Behauptung – vor, dass an der H-Strasse ein allgemeines Fahrverbot mit dem Zusatz "Nur Zubringerdienst gestattet" bestehe. Die in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin geäußerte Sorge um das Geschäftsmodell der Beschwerdegegnerschaft ist unbegründet: Besuchende der seltenen Degustationsabende können problemlos ausserhalb des Fahrverbots parkieren und sich zu Fuss zum Geschäft begeben. Die Vorinstanz zeigte im Zusammenhang mit den Degustationsabenden zutreffend auf, dass sich in Gehdistanz – etwa an der J-Strasse und an der K-Strasse, wo ein grosses Parkfeld angelegt ist – öffentliche Abstellplätze befinden.

E. 3.6.3

Alles in allem deutet nichts darauf hin, dass sich der geplante Betrieb negativ auf die Wohnzone auswirken wird.

E. 3.7

Die Vorinstanz gelangte zu Recht zum Schluss, dass die jetzige Beschwerdeführerin mit dem Bauabschlag ihren Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Zonenkonformität überschritten hat. Der von der Beschwerdegegnerschaft geplante Betrieb im von ihnen geplanten Haus erfüllt die Anforderungen nach Art. 20 Abs. 1 Satz 1 BZO.

E. 4

Im Übrigen legt die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe dar, dass sie im vorliegenden Fall nicht nur aus ästhetischen Gründen, sondern auch zur Verhinderung der rechtswidrigen Verwendung eines Parkplatzes als Kundenparkplatz entschieden habe, an der "2/3-Regelung" festzuhalten. Damit sei nicht nur eine befriedigende Umgebungsgestaltung gesichert, sondern auch ein Anreiz ausgeschlossen, die streitbetroffenen Geschossflächen zonenwidrig zu nutzen. Erst in der Replik führt sie – ohne weitere Begründung – aus, dass die Vorinstanz die von der Rechtsprechung geschützte und von der Gemeinde A praktizierte "Drittelsregelung für Vorgärten" nicht akzeptiert und zudem jeglichen Beurteilungsspielraum zur Auslegung von § 238 Abs. 3 PBG missachtet habe. Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid 1C_358/2017 vom 5. September 2018 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die

Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar, und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGr, 5. September 2018, 1C_358/2017, E. 3.6). Die Vorinstanz hatte mit zutreffendem Verweis auf das Verwaltungsgerichtsurteil VB.2010.00272 (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00272, E. 3.6 mit Hinweisen) ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall von der auf § 238 PBG abgestützten, vom Verwaltungsgericht wiederholt geschützten Praxis vieler Baubehörden, die Öffnung der Vorgärten zu Parkzwecken bis zu einem Drittel der Anstosslänge an den öffentlichen Grund zuzulassen (Drittelsregel) – sei es im Interesse erhöhter Gestaltungsanforderungen, sei es im Interesse besonderer Parkierungsbedürfnisse – abgewichen werden könne. Sie gelangte mit einer ausführlichen Begründung zum Schluss, dass die Anwendung der Drittelsregel im vorliegenden Fall sachlich nicht haltbar und damit willkürlich sei. Die stimmigen Ausführungen der Vorinstanz werden von der Beschwerdeführerin mit dem unsubstanzierten generellen Verweis auf den Auslegungsspielraum der Gemeinde nicht ansatzweise infrage gestellt; auf die genannte vorinstanzliche Erwägung kann verwiesen werden. Zum vor Verwaltungsgericht neu vorgebrachten Argument, dass es mit der Anwendung der Drittelsregel um das Verhindern der rechtswidrigen Verwendung eines Parkplatzes als Kundenparkplatz gegangen sei, ist schliesslich Folgendes bemerken: Abgesehen davon, dass die betreffende Nutzung als Kundenparkplatz nicht rechtswidrig erscheint, hätte zum genannten Zweck das Statuieren einer Auflage genügt.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zudem ist sie antragsgemäss zu einer angemessenen Parteientschädigung an die obsiegende Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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