

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00218 vom 26. Januar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00218

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00218 du 26 janvier 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00218 del 26 gennaio 2023

Regeste

Baubewilligung | Anrechenbarkeit einer Anbaute an die Gesamtlänge; Verkehrsbaulinie. Es ist hinsichtlich Anbauten auf die zu den Besonderen Gebäuden entwickelte Rechtsprechung abzustellen: Anbauten müssen in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein, weshalb eine gewisse architektonische und (kumulativ) eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt sich diese – wie vorliegend – bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass die Anbauten ohne jegliche Anpassungen der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnten (E. 3.4.1). Bei der Garage 1 handelt es sich um eine an die Gesamtlänge nicht anrechenbare Anbaute (E. 3.1.5 f.). Zu berücksichtigen ist, dass Verkehrsbaulinien auch eine städtebaulich-ästhetische Funktion haben, wozu namentlich die Schaffung bzw. Erhaltung von Vorgärten und damit die Gestaltung einheitlicher Häuserfluchten in städtischen Quartieren gehört (E. 5.1). Der Überstellung der – nur ortsplanerischen Zwecken dienenden – Baulinie durch die Stützmauer stehen im vorliegenden Fall keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegen (E. 5.5.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00218 VB.2022.00234 Urteil der 1. Kammer vom 26. Januar 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig.
In Sachen Aus VB.2022.00218 A, vertreten durch RA B, Aus VB.2022.00234 1. C, 2. D, 3. E, 4. F, alle vertreten durch RA G, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00218 1.1 H, 1.2 I, beide vertreten durch RA J, Aus VB.2022.00234 1.1 H,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar

zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.).

E. 1.3

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

Streitbetroffen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und im Erdgeschoss integrierter Garagierung auf dem – gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 12. September 1997 (BZO) der Wohnzone W 1.4 zugewiesenen – Grundstück Kat.-Nr. 01 an der K-Strasse 02 in Meilen. Das bisher unüberbaute Grundstück liegt im Perimeter des Quartierplans L. Inzwischen trat per 1. Oktober 2021 die totalrevidierte BZO vom 17. September 2020 in Kraft (revBZO).

E. 3

Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 sowie die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 machen geltend, dass die geplante Baute die zulässige maximale Gesamtlänge überschreite.

E. 3.1

Baugesuche sind grundsätzlich nach denjenigen Vorschriften zu beurteilen, welche im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids gelten (RB 1989 Nr. 91). Nach § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist eine Baubewilligung aber immer dann ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Verwirklichung des Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig einwirken würde (vgl. RB 1980 Nr. 113). Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen (BGE 118 Ia 510 E. 4.d; vgl. auch BGE 116 Ia 449 E. 4). Es ist im vorliegenden Verfahren unbestritten, dass die im Zeitpunkt des Beschlusses der Baubehörde Meilen vom 3. August 2021 noch nicht in Kraft stehende Revision der Bau- und Zonenordnung Meilen vom 7. Januar 2020 (revBZO ; weitgehend in Kraft gesetzt per 1. Oktober 2021) noch keine Anwendung findet. Unbestritten ist weiter, dass der für die Zone W 1.4 neu eingeführten Gesamtlängenbeschränkung auf 30 m (Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO) negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG zukommt. Mithin war – statt der Gesamtlängenbeschränkung auf 50 m (Art. 18 BZO) – bereits jene auf 30 m einzuhalten.

E. 3.2

Entgegen dem Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 stellt es keine Verletzung des von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) gewährleisteten Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, dass sich die Vorinstanz diesbezüglich nicht mit allen Argumenten des Beschwerdeführers im Detail auseinandersetzte. Eine (Rechtsmittel-)Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat

leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00660, E. 4.2 mit Hinweisen). Dies hat die Vorinstanz getan. Hinsichtlich der Situation im Osten der geplanten Baute wird aus dem Entscheid genügend klar, dass die Vorinstanz den geplanten Geräteraum – und damit auch die daran angrenzende Pergola – für die Gesamtlänge nicht als relevant erachtete.

E. 3.3

Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Gebäudelänge der geplanten Baute 27,25 m betrage. Bei einem Teil der östlichen [recte: westlichen] Garage bzw. der Garage 1 sowie beim westlich [recte: östlich] an die Garage 2 angegliederten Geräteraum handle es sich um Anbauten im Sinn von § 2a Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV; vgl. dazu E. 3.1.4). Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 und die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 machen geltend, der kommunalrechtliche Begriff der Gesamtlänge sei falsch angewendet worden. § 28 Abs. 3 ABV, wonach Anbauten ausser Ansatz fallen, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt, beziehe sich nur auf den kantonalrechtlichen Begriff der Gebäudelänge. An den kommunalrechtlichen Begriff der Gesamtlänge seien Anbauten im Sinn von § 2a Abs. 2 ABV – also mit anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten – hingegen anzurechnen. Praxisgemäss ist nach Wortlaut und Sinn der kommunalen Regelung im Einzelfall zu entscheiden, ob die Anbaute (früher: das Besondere Gebäude) zur Gesamtlänge zählt oder nicht. Enthält die kommunale Bauordnung keine Regelung, gilt § 28 Abs. 3 ABV, wonach Anbauten – sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt – ausser Ansatz fallen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/I Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1118; vgl. auch BEZ 2003 Nr. 34). Im vorliegenden Fall verwendet die BZO den Begriff, ohne eine eigentliche diesbezügliche Definition zu enthalten. Mit der BZO-Änderung vom 7. Januar 2020 war zwar das zulässige Mass der Gesamtlänge geändert worden. Indes wurde mit der revBZO am bereits zuvor in der BZO enthaltenen Begriff der Gesamtlänge festgehalten. Angepasst wurde das zulässige Mass und nicht die Definition: Die Ausführungen im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) zur Revision der Nutzungsplanung machen deutlich, dass es um eine "Reduktion der Gebäudelängen" ging, da die bisherige Regelung in mittleren und dichten Wohnzonen zu "sehr langen Gebäuden" habe führen können. Mit der Stellung und Ausrichtung der Bauten sollten Sichtbezüge zum See gewährleistet bleiben. Die deutliche Reduktion des zulässigen Längenmasses erfüllt den vorgesehenen Zweck, ohne dass dafür zusätzlich (neu) auch die Anrechenbarkeit von Anbauten erforderlich wäre. Zumal in den Materialien die Begriffe "Gebäudelänge" und "Gesamtlänge" synonym verwendet werden, während Wortlaut sowie Sinn und Zweck von Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO hinsichtlich der Anrechenbarkeit von Anbauten zu keinen zwingenden Schlüssen führen, müssen letztere bei der Berechnung der Gesamtlänge ausser Ansatz fallen. Entgegen dem Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 ergibt sich Gegenteiliges auch nicht aus Art. 31 revBZO. Art. 31 Abs. 1 revBZO hält fest, dass die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig ist, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. Aus der Regelung wird klar, dass der Zusammenbau von zwei Hauptgebäuden erfasst wird. Über die Anrechenbarkeit von Anbauten lässt sich aus Art. 31 revBZO nichts ableiten.

E. 3.4

Damit stellt sich die Frage, ob es sich bei der Garage 1 sowie beim östlich an die Garage 2 angegliederten Geräteraum tatsächlich um Anbauten handelt. Der u. a. in der (neuen) BZO-Bestimmung von Art. 53 revBZO verwendete Begriff der An- und Kleinbauten entspricht demjenigen von Art. 2a Abs. 2 ABV; ein davon abweichendes Verständnis der Gemeinde ist nicht ersichtlich. Nach Art. 2a Abs. 2 ABV sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Der Begriff der An- und Kleinbauten von Art. 2a Abs. 2 ABV tritt an die Stelle der bisherigen "Besonderen Gebäude" (vgl. Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich, Suter/von Känel/Wild AG, Werkbuch 2, S. 6). Es ist hinsichtlich Anbauten auf die zu den Besonderen Gebäuden entwickelte Rechtsprechung abzustellen (VGr, 13. April 2022, VB.2021.00403, E. 3.7.2): Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen Anbauten in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein, weshalb eine gewisse architektonische und (kumulativ) eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt sich diese – wie vorliegend – bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass die Anbauten ohne jegliche Anpassungen der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnten (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.5.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 und 3.4; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110). Eine funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird sodann nicht verlangt. Ein Besonderes Gebäude darf demzufolge auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selber nicht zu solchen Zwecken genutzt werden kann (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2). So steht es der Qualifikation eines Gebäudes als Besonderes Gebäude beziehungsweise als Anbaute etwa nicht entgegen, dass es als Terrasse der anstossenden Wohnräume genutzt wird (VGr, 13. April 2022, VB.2021.00403, E. 3.7.2).

E. 3.5

Bei der Garage 1 und dem darunterliegenden Abstellraum im Westen handelt es sich um eine Anbaute. Der Abstellraum im Untergeschoss weist ein einziges kleines Fenster über einem Lichtschacht auf. Aufgrund der ungenügenden Belichtung ist er für eine Nutzung für den dauernden Aufenthalt nicht geeignet (gemäss § 302 PBG müssen Fenster bei Wohn- und Schlafräumen über dem Erdreich liegen und ins Freie führen). Daran ändert die Verbindung zur Wohnung 1 über eine Türe nichts. Der Qualifikation der Garage als Anbaute steht es sodann nicht entgegen, dass der westseitig vorspringende Garagenteil als Terrasse der anstossenden Wohnräume genutzt wird (vgl. E. 3.1.4). Es handelt sich hier um eine Baute, bei der sich die konstruktive Selbständigkeit bereits aus ihrer – im Vergleich zum Hauptgebäude – deutlich geringeren Gebäudehöhe ergibt. Entgegen dem Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 ist eine spezielle Materialisierung nicht erforderlich. Auch, dass die Garage im Erdgeschoss "in den Hauptkörper eingebaut ist", führt zu keinem anderen Schluss (vgl. E. 3.1.4). Der Geräteraum im Osten ist mit der ganz im Hauptgebäude integrierten Doppelgarage 2 offen verbunden. Für die erforderliche "gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit" bzw. die Abgrenzbarkeit vom Hauptgebäude im räumlichen Verhältnis wäre hier eine Trennwand erforderlich. Dies

könnte jedoch problemlos nebenbestimmungsweise verlangt werden. Dass von Norden her eine ungebrochene Wand sichtbar ist, würde hingegen nicht schaden, zumal die Baute wegen ihrer – im Vergleich zum Hauptgebäude – deutlich geringeren Gebäudehöhe selbständig wirkt. Zumal – weil es sich bei der Garage 1 im Westen um eine Anbaute handelt – die Gesamtlänge von 30 m von der geplanten Baute auch eingehalten wird, wenn der Geräteraum im Osten nicht als Anbaute qualifiziert wird, kann auf die Anordnung der Nebenbestimmung verzichtet werden. Bei der im Erdgeschoss anschliessend an die Rückwand des Geräteraums geplanten Pergola handelt es sich – entgegen dem Dafürhalten des Beschwerdeführers aus VB.2022.00218 – nicht um ein Gebäude. Auf den Plänen ist keine Überdachung erkennbar.

E. 3.6

Nachdem es sich bei der Garage 1 um eine an die Gesamtlänge nicht anrechenbare Anbaute handelt und die östliche Pergola kein Gebäude darstellt, steht die negative Vorwirkung von Art. 28 Abs. 1 lit. b revBZO der geplanten Baute nicht entgegen.

E. 4

Da es sich bei der westlichen Garage 1 um eine Anbaute handelt (vgl. E. 3.1.5), muss diese – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden aus VB. 2022.00234 – lediglich einen Grenzabstand von 3,5 m einhalten (§ 273 PBG und Art. 53 Abs. 1 revBZO). Eine Verletzung des Grenzabstands liegt somit nicht vor.

E. 5

Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 und die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 monieren, es sei im Zusammenhang mit der bestehenden Verkehrsbaulinie das PBG falsch angewendet worden.

E. 5.1

Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG). Für die Sicherstellung baufreien Raums entlang von Strassen, Wegen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen (§ 96 Abs. 2 lit. a PBG), gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur Anwendung. Sie dienen in erster Linie der Sicherung des künftigen Ausbaus. Darüber hinaus dürfen sie ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben (§ 97 Abs. 2 PBG; RB 1982 Nr. 149 E. b). Zu berücksichtigen ist, dass Verkehrsbaulinien auch eine städtebaulich-ästhetische Funktion haben, wozu namentlich die Schaffung bzw. Erhaltung von Vorgärten und damit die Gestaltung einheitlicher Häuserfluchten in städtischen Quartieren gehört (VGr, 3. April 2014, VB.2013.00394, E. 5.3 ; vgl. BGr, 21. Februar 2014, 1C_789/2013, E. 5, mit Hinweis auf BGr, 1. Juni 2011, 1C_120/2011, E. 3.3.2, dieser mit weiteren Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 221). Die Festsetzung von Baulinien ist in der Regel dann nicht nötig, wenn ihr Hauptzweck, der Strassenbau, bereits verwirklicht ist und wenn keine gestalterischen Festlegungen beabsichtigt sind (RB 1982 Nr. 149 E. b). Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht grundsätzlich ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings nach § 100 Abs. 3 PBG zulässig. Demnach können weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet

werden. Ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie betrifft § 100 Abs. 3 PBG keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stellt als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der Behörde. Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie weiteren öffentlichen Interessen und den Interessen allfälliger Drittbetroffener (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00348, E. 2.3). Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG ist des Weiteren, dass die Beanspruchungen des Baulinienbereichs bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können. Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzulässig lokalisiert werden können. Insgesamt werden somit als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG zum Beispiel Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert. Somit sind insgesamt von der Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG Bauten und Anlagen ausgenommen, die nicht notwendigerweise auf den Standort im Baulinienbereich angewiesen sind und nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 5.4). Die offene Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG führt zu einem qualifizierten Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde. Zur Abwägung der infrage stehenden Interessen steht der Vorinstanz zwar gemäss § 20 VRG die Ermessensprüfung zu, sie hat jedoch dabei Zurückhaltung zu üben und nicht eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Behörde durch ihre eigene zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG von vornherein nur bei qualifizierten Ermessensfehlern einschreiten (zum Ganzen VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2).

E. 5.2

Die Baulinie wurde im Rahmen des Quartierplans L im Jahr 2002 festgesetzt. Der Ausbaustandard der K-Strasse wurde im technischen Bericht zum Quartierplan L folgendermassen definiert: "Die neue Quartierstrasse soll für alle Verkehrsteilnehmer im Mischverkehr zur Verfügung stehen; es wird kein Trottoir ausgeschieden. Das Kreuzen eines Lastwagens mit einem Personenwagen soll im östlichen Abschnitt zwischen der Plattenstrasse und dem neuen Kehrplatz bei niedriger Geschwindigkeit möglich sein." Demgemäss wurde für den westlichen Teil der folgende Ausbau vorgesehen: Fahrbahn 3,60 m einschliesslich zweimal 30 cm Bankett.

E. 5.3

Die Baubewilligungsbehörde vertrat vor der Vorinstanz die Auffassung, dass die betroffene Baulinie nicht der Sicherung eines eventuellen späteren Strassenbaus diene, zumal auch langfristig nicht mit einem solchen Ausbau der Strasse zu rechnen sei. In erster Linie habe die mit dem Quartierplan L festgesetzte Baulinie eine ortsplanerische Funktion zur Wahrung eines Mindestabstands von Gebäuden zur Strasse. Dabei bestehe keine Pflicht, an die Baulinie zu bauen. Ebenso wenig müsse sie vollständig frei von Bauten und Anlagen bleiben. Die geplanten niedrigen Mauern im Baulinienbereich seien bewilligungsfähig. Die Vorinstanz führte aus, dass der gewählte Ausbaustandard der K-Strasse demjenigen eines

Zufahrtswegs zur Erschliessung von bis zu 50 Wohneinheiten gemäss Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) entspreche. Dies werde aufgrund der erschlossenen und noch zu erschliessenden Grundstücksflächen keinesfalls überschritten. Aufgrund der westlich anschliessenden Landwirtschaftszone sei auch nicht mit der Fortsetzung der Strasse nach Westen zu rechnen. Dass unter diesen "klar eruierten und bewusst geschaffenen Verhältnissen" im Rahmen des Quartierplans dennoch eine Baulinie festgesetzt worden sei, lasse darauf schliessen, dass deren Zweck nicht in einem späteren Ausbau der Strasse, sondern wie von der Baubewilligungsbehörde ausgeführt in der Freihaltung der an die Strasse anstossenden Bereiche von Bauten liege. Eine Ausscheidung zugunsten eines späteren Ausbaus würde, wenn auch dies der primäre und häufigste Zweck von Verkehrsbaulinien sei, unter den gegebenen Umständen keinen Sinn ergeben. Entsprechend sei von einer Baulinie zum Zweck der Freihaltung der Umgebung der Strasse auszugehen. Unter diesen Voraussetzungen liege der Entscheid der Vorinstanz, die geplanten baulichen Massnahmen (Stützmauer, Treppe, Zufahrt und Abstellplätze) würden diesen Zweck nicht beeinträchtigen und könnten im Baubereich bewilligt werden, in ihrem Ermessen und sei nicht zu beanstanden. Entgegen dem Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 hat die Vorinstanz damit zu den wesentlichen Punkten ihres Rekurses im Zusammenhang mit den Baulinien rechtsgenügend Stellung genommen (vgl. E. 3.1.2).

E. 5.4.1

Zunächst stellt sich die Frage nach dem Zweck der strittigen Verkehrsbaulinie.

E. 5.4.2

In diesem Zusammenhang bringen der Beschwerdeführer aus VB.202200218 und die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 vor, die K-Strasse messe am relevanten Abschnitt entgegen der Vorinstanz nur 3 m. Dabei lassen sie indes ausser Acht, dass mit Disp.-Ziff. I.53.2) der Baubewilligung die Erstellung eines 30 cm breiten Bankettstreifens längs der K-Strasse verlangt wird. Zutreffend führt die Baubehörde Meilen sodann aus, dass die Strassenparzelle Kat.-Nr. 03 im betroffenen Abschnitt 3,6 m breit sei. Soweit die Fahrbahn die Parzellenbreite derzeit nicht ganz ausschöpfe, könne sie auf eine Breite von 3,6 m erweitert werden, ohne dass nachbarliche Grundstücke zu beanspruchen wären. Vom beantragten Augenschein wären somit keine rechtserheblichen Erkenntnisse zu erwarten, weshalb auf ihn verzichtet werden kann. Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 verkennt ausserdem, dass im technischen Bericht zum Quartierplan L davon die Rede ist, dass eine Verbreiterung des "heute" 2,5 m breiten Fahrwegs gut möglich sei. Diese Verbreiterung hat inzwischen offensichtlich stattgefunden: Aktuell handelt es sich um eine 3 m breite Strasse. Im Quartierplan und im zugehörigen technischen Bericht finden sich keine Hinweise dafür, dass die Fahrbahn auch künftig je breiter als 3,5 m angelegt werden soll. Auch deutet nichts darauf hin, dass Leitungen nicht im Bereich der Strasse Platz haben und neben der Strasse verlegt werden sollen.

E. 5.4.3

Soweit der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 somit rügt, den Baulinien gehe es um Landsicherungsbedürfnisse des Quartierplans L, ist dem nicht zu folgen. Die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz haben sich plausibel zu den Landsicherungsbedürfnissen gemäss dem Quartierplan geäussert (vgl. E. 5.3) und – im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Wachstum des Quartiers – dargetan, dass diese Bedürfnisse nicht im Ausmass der Baulinien bestehen würden: Der Zufahrtsweg könnte für

die Erschliessung von bis zu 50 Wohneinheiten benutzt werden. Zu erwarten sind – zumal nur gerade neun Bauparzellen an den Zufahrtsweg anstossen, wovon gemäss dem technischen Bericht zum Quartierplan L sieben über diesen Zufahrtsweg erschlossen werden sollen – wesentlich weniger. Daraus, dass die Baudirektion Zürich im Rahmen der Genehmigung des Quartierplans formelhaft ausführte, dass die neu festgelegten Verkehrsbaulinien im Abstand zwischen 9,0 m und 18,5 m der Bedeutung der Erschliessungsstrassen und -wege entsprechen, lässt sich entgegen den Beschwerdeführenden aus VB.2022.00218 nichts Gegenteiliges ableiten (Baudirektion Kanton Zürich, Verfügung AVR/115/2006 vom 3. August 2006 betreffend Meilen). Dass es auch andere planerische Möglichkeiten gäbe, die Vorgärten frei zu halten, kann entgegen der Argumentation der Beschwerdeführenden aus VB.2022.00218 keine Rolle spielen. Die an das Quartierplangebiet anstossende Landwirtschaftszone muss entgegen dem Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 bei der Bedarfsberechnung nicht mitberücksichtigt werden. Die K-Strasse dient der Erschliessung im Zusammenhang mit dem Quartierplan L und nicht jener von allfälligen künftigen Bauzonen. Soweit die K-Strasse 3 m breit ist und ein Bankett auf der fraglichen Seite besteht, geht es der Baulinie nur noch um die Sicherung des unüberbauten Vorgartenbereichs. Dieser Zweck wird durch die geplante, 1,25 m hohe Stützmauer, die in rund einem Meter Abstand von der Strassenparzelle verläuft, nur geringfügig beeinträchtigt (vgl. BEZ 2006 Nr. 50).

E. 5.5

Zumal eine Stützmauer in der Höhe von 1,25 m aber den ortsplanerischen Zweck der Erhaltung von Grünflächen dennoch leicht beeinträchtigt, steht § 99 Abs. 1 PBG der Stützmauer entgegen.

E. 5.5.1

Insofern muss geprüft werden, ob eine Bewilligung gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG erfolgen kann. Im Zusammenhang mit § 100 Abs. 3 PBG gelten Stützmauern als Bauten und Anlagen, die grundsätzlich leicht wieder entfernt werden können (vgl. E. 5.1). Vorliegend handelt es sich um eine Stützmauer von sehr geringer Höhe. Sodann sind Stützmauern gemäss der Praxis regelmässig Bauten und Anlagen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig lokalisiert werden können, was auch vorliegend der Fall ist. Der Überstellung der – nur ortsplanerischen Zwecken dienenden – Baulinie durch die Stützmauer stehen im vorliegenden Fall keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegen.

E. 5.5.2

Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 und die Beschwerdeführenden aus 2022.00234 zweifeln daran, dass die Stützmauer bei Realisierung von Verkehrsbauten im Baulinienbereich ohne Weiteres beseitigt werden könnte. Der Zweck der Baulinie ist nach dem Bau des Banketts im Bereich des Baugrundstücks wie gesehen nur noch ortsplanerischer Natur. Dieser Zweck wird durch den Bau der Stützmauer nur geringfügig beeinträchtigt (vgl. E. 5.4.3). Es ist keine weitergehende Realisierung der Verkehrsbaulinie – und damit auch nicht die Notwendigkeit der Beseitigung der Mauer – zu erwarten. Praxisgemäss wäre bei der Beseitigung einer Stützmauer im vorliegenden Ausmass aber nicht mit Schwierigkeiten zu rechnen.

E. 5.5.3

Die Rügen hinsichtlich der Doppelgarage zielen von vornherein ins Leere: Die Stützmauer widerspricht dem primären Zweck der Verkehrsbaulinie nicht, weshalb auch nicht mit ihrer Entfernung zu rechnen ist (vgl. E. 5.5). Indes würde es nichts an der genügenden Erschliessung des Grundstücks ändern, wenn künftig durch eine Verschiebung der Stützmauer und eine damit verbundene Verkleinerung des Garagenvorplatzes die Doppelgarage nicht mehr nutzbar wäre: alternativ kämen auch Abstellplätze in nützlicher Entfernung (§ 244 PBG), die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage (§ 245 PBG) oder das Entrichten einer Ersatzabgabe (§ 246 PBG) infrage. In diesem Zusammenhang ist nach dem Gesagten keine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung hinsichtlich des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz ersichtlich und auch kein Augenschein notwendig.

E. 5.6

Der Beschwerdeführer aus VB.2022.00218 und die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 beanstanden sodann, dass gemäss der Aktennotiz der Baubehörde vom 14. August 2012 beim Gebäude an der M-Gasse 04 eine Mauer im Verkehrsbaulinienbereich für nicht bewilligungsfähig erachtet worden sei. Die Vorinstanz zeigte bereits überzeugend auf, dass die Mauern nicht vergleichbar sind. Eine unter dem Strassenniveau liegende, bloss 1,25 m hohe Stützmauer unterscheidet sich wesentlich von einer massiven Sichtschutzmauer. Die Aktennotiz vermag eine kommunale Praxis nicht zu belegen. Auf die genaue Begründung in der mehr als zehn Jahre alten Aktennotiz ist die Baubehörde aber ohnehin nicht zu behaften. Im Übrigen wären – wie die Vorinstanz bereits zutreffend bemerkte – die Voraussetzungen für die Gleichbehandlung im Unrecht offensichtlich nicht gegeben.

E. 5.7

Die bestehende Verkehrsbaulinie steht dem Bauvorhaben nach dem Gesagten nicht entgegen.

E. 6

Sodann machen die Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 geltend, dass die oberirdische Parkierungslösung das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip verletze. Nach der Rechtsprechung brauchen weitergehende Anordnungen im Sinn der Vorsorge dann nicht mehr geprüft zu werden, wenn von vornherein feststeht, dass die betreffende Anlage nur bedeutungslose Immissionen verursacht, mithin ein sog. umweltrechtlicher Bagatellfall vorliegt (BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen; VGr, 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 7.4; 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 7.3; 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1; vgl. VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 5: Tiefgarage mit sieben Abstellplätzen samt Zufahrt über den Autolift als umweltrechtlicher Bagatellfall). Die Vorinstanz ist der Auffassung, dass es sich bei nur sechs Garagenplätzen um einen Bagatellfall handle. Selbst wenn diese sechs Fahrzeuge die K-Strasse 35 m weiter befahren müssten, als wenn eine Garageneinfahrt im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks geplant würde, führe dies nicht dazu, dass im Rahmen des Vorsorgeprinzips eine Umprojektierung oder gar eine Lösung mit Tiefgarage und Autolift verlangt werden könnte. Auch die monierte Blendwirkung falle bei dieser Anzahl Fahrzeuge in den Bagatellbereich. Die vorinstanzliche Auffassung ist mit Blick auf die sechs Parkplätze in der oberirdischen Garagierung im Erdgeschoss sowie die zwei Pflichtabstellplätze, die östlich des Gebäudes als offene Parkplätze vorgesehen sind, zutreffend. Die Beschwerdeführenden beanstanden die Begründung der Vorinstanz zum umweltrechtlichen Bagatellfall namentlich unter

Verweis darauf, dass Rechtsverletzungen hinsichtlich Grenzabstand und Gebäudelängen-Überschreitungen vorliegen würden. Wie gesehen, trifft dies gar nicht zu (vgl. E. 3 und E. 5).

E. 7

Die vorinstanzliche Kostenverteilung ist – entgegen den Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 – nicht zu beanstanden. Die Auflage der Verfahrenskosten erfolgt im Rekursverfahren gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG bei mehreren am Verfahren Beteiligten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Ausnahmsweise werden sie nach dem Verursacherprinzip auferlegt (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG). Möglich ist sodann die Kostenauflegung ohne Anknüpfung an die gesetzlichen Kriterien und unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen. Bei der Verteilung der Verfahrenskosten steht der Entscheidungsinstanz ein erheblicher Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 41 und 43). Die gleichmässige Aufteilung der – dem Unterliegen entsprechenden: hälftigen – Verfahrenskosten auf die vier Rekurrierenden aus G.-Nr. R2.2021.00187 entspricht der zulässigen Praxis der Vorinstanz. Den Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 steht es indes natürlich frei, diese Kosten intern anders aufzuteilen.

E. 8.1

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden abzuweisen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten je hälftig dem Beschwerdeführenden aus VB.2022.00218 und – solidarisch für die Hälfte haftend – den Beschwerdeführenden aus VB.2022.00234 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 aus VB.2022.00218 und VB.2022.00234 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 50 ff.). Da der Baubehörde Meilen vorliegend kein übermässiger Aufwand entstanden ist, ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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