

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00389 vom 31. August 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-08-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00389

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00389 du 31 août 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00389 del 31 agosto 2023

Regeste

Baubewilligung | Neubauvorhaben (zwei MFH): Einzuhaltende Abstände. Praxisänderung. Gemäss § 265 Abs. 1 PBG haben die Neubauten mangels Baulinie einen Wegabstand von 3,5 m zum öffentlichen Flurweg einzuhalten. Dieser Abstand wird vorliegend gewährt. Der Strassen- oder wie vorliegend der Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG geht gegenüber den zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich einzuhaltenden Grenzabständen vor und tritt generell an deren Stelle (E. 3.3). Nach der bisherigen (in der Literatur kritisierten) Praxis des VGr war über eine öffentliche Wegparzelle von bis zu 3 m Breite hinaus ein Grenzabstand zu den gegenüberliegenden Parzellen einzuhalten (E. 3.4). Diese Praxis vermag aus verschiedenen Gründen tatsächlich nicht zu überzeugen und es ist nicht weiter daran festzuhalten (E. 3.5). Der Wegabstand von 3,5 m, welchen das Neubauvorhaben – wie in E. 3.5.6 ausgeführt – gegenüber dem Flurweg einzuhalten hat, ist eine die Verkehrsbaulinie "ersetzende Baubegrenzungslinie" im Sinn von § 272 PBG, weshalb kein Gebäudeabstand zu messen ist (E. 3.6). Die Rügen betreffend mangelnder Baureife (Erschliessung) erweist sich als unbegründet: Wenn eine Baubewilligung – wie vorliegend – mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, ist dies auch aus Sicht des Bundesrechts hinreichend. Schliesslich ist nicht ersichtlich, was der Realisierung des Strassenprojekts und damit der rechtsgenügenden Erschliessung des Bauvorhabens in nicht behebbarer Weise im Wege stehen könnte (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer, der im Verfahren vor der Vorinstanz vollständig unterlag, ist als Eigentümer des unmittelbar östlich an die Bauparzelle Kat.-Nr. 01 angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beschwerdelegitimiert. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen in der Wohnzone W2/30 gemäss Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil (BZO). Geplant ist der Neubau von zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern. Der Neubau soll über den westlich der Baugrundstücke gelegenen D-Weg (Grundstück Kat.-Nr. 04) in die E-Strasse erschlossen werden. Der D-Weg soll hierfür auf eine Breite von 3,6 m ausgebaut werden. Südlich der

Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 verläuft zunächst eine rund 1,5 m breite Wegparzelle (Grundstück Kat.-Nr. 05). Südlich dieser Wegparzelle wiederum liegen die mit den Gebäuden E-Strasse 06 und 07 überbauten, ebenfalls in der Wohnzone W2 gelegenen Liegenschaften Kat.-Nrn. 08, 09 und 010.

E. 3.1

Streitgegenstand bilden zunächst die vom Neubauvorhaben in Richtung Süden einzuhaltenen Abstände. Umstritten ist insbesondere, ob über die Wegparzelle Kat.-Nr. 05 hinaus ein Grenzabstand zu den gegenüberliegenden Parzellen Kat.-Nrn. 08, 09 und 010 sowie ein Gebäudeabstand, allenfalls samt Mehrlängenzuschlägen, zu den Gebäuden E-Strasse 06 und 07 auf diesen Parzellen einzuhalten ist.

E. 3.2

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). Der Abstand von 3,5 m gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen. Von nicht öffentlichen Wegen ist vorbehältlich anderslautender kommunaler Vorschriften kein Abstand im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten (VGr, 3. Juni 1982, VB 82/1981 = BEZ 1982 Nr. 20). Die BZO Richterswil schreibt keine vorliegend einschlägigen anderen Strassen- oder Wegabstände vor. Beim unmittelbar südlich an die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 05 handelt es sich gemäss den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz um einen im subjektiv-dinglichen Gesamteigentum verschiedener Anstösser stehenden Flurweg im Sinn von § 108 Abs. 1 lit. b des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG). Flurwege dienen grundsätzlich der Erschliessung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und stehen gemäss § 111 Abs. 1 LG von Gesetzes wegen allen Fussgängern zur Benützung offen. Bereits infolge dieses offenen Benutzerkreises sind Flurwege als öffentliche Wege im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00667, E. 4.2 f.; 4. April 2012, VB.2011.00687, E. 3.3). Dass der Flurweg gemäss den – erstmals in der Beschwerdeschrift und damit ohnehin verspätet vorgetragenen – Ausführungen des Beschwerdeführers derzeit nicht als solcher ausgebaut bzw. erkennbar sei, ändert an seiner Qualifizierung als öffentlichem Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG nichts, zumal der Beschwerdeführer diese gar nicht bestreitet. Eine förmliche Aufhebung des Flurwegs im Sinn von § 115 LG, welche überhaupt erst Anlass für die Aufgabe seiner Qualifizierung als öffentlicher Weg geben könnte, wurde zudem nicht behauptet und ist auch nicht bekannt.

E. 3.3

Gemäss § 265 Abs. 1 PBG haben die Neubauten daher einen Wegabstand von 3,5 m zum öffentlichen Flurweg Kat.-Nr. 05 einzuhalten, wie dies die Beschwerdegegnerin 2 in der Baubewilligung vom 7. Juli 2021 korrekt subsumierte. Dieser Abstand wird vorliegend gewahrt. Der Strassen- oder wie vorliegend der Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG geht gegenüber den zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich einzuhaltenen Grenzabständen vor und tritt generell an deren Stelle (VGr, 17. Juni 1998, VB.1998.00037 = RB 1998 Nr. 116; VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.2).

E. 3.4

Gemäss einer mit Entscheid VB.2001.00092 vom 5. September 2001 (in BEZ 2001 Nr. 48 = RB 2001 Nr. 73) begründeten und mit Entscheid VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (in BEZ 2006 Nr. 7 = RB 2005 Nr. 72) präzisierten Rechtsprechung wird über den öffentlichen Weg hinweg die Einhaltung des vollen Grenzabstands zum jenseits des Weges gegenüberliegenden Grundstück verlangt. Zur Begründung dieser Praxis wird in den erwähnten Entscheiden angeführt, dass gemäss der vor der Revision des PBG vom 1. September 1991 geltenden, ursprünglichen Fassung von § 265 Abs. 1 PBG Gebäude gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien den gleichen Abstand einzuhalten hatten wie von Nachbargrundstücken, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie 3,5 m gegenüber Wegen. Seit der Revision vom 1. September 1991 gelte nur noch der kantonale Mindestabstand, soweit die Gemeinde keine andere Regelung treffe. Damit habe der Gesetzgeber im Interesse der von ihm mit der Gesetzesrevision unter anderem angestrebten baulichen Verdichtung dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass in aller Regel die Abstände zwischen den Gebäuden unangemessen gross würden, wenn zur Strassenbreite noch die beidseitigen ordentlichen Grenzabstände hinzukämen. Diese Überlegungen träfen allerdings nur bei Strassen und Wegen zu, die aufgrund einer Zufahrtsfunktion eine minimale Breite von 3 m aufwiesen. Bereits bei Fusswegen mit einer minimalen Breite von 2 m könnten sich aber Gebäudeabstände ergeben, die weit geringer seien, als sie sich durch die ordentlichen Grenzabstände bei zwei direkt aneinandergrenzenden Grundstücken ergäben. Diese Problematik werde zusätzlich dadurch verschärft, dass dort, wo der Strassen- und Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG gelte, auch keine Mehrlängenzuschläge zu beachten seien und ein auf diese Seite hin orientierter oder frei wählbarer grosser Grenzabstand entfalle. Weise ein Weg lediglich eine Breite von 1 m auf, so könne dies zu Gebäudeabständen von knapp 8 m führen, während der bauordnungsgemässe Gebäudeabstand das Doppelte oder mehr betrage. Es leuchte auch nicht ein, weshalb gegenüber einem vermarkten privaten Weg der in der Regel grössere kommunale Grenzabstand, gegenüber öffentlichen Wegen jedoch nur der regelmässig geringere Abstand von 3,5 m einzuhalten sei. Um diesen sich besonders bei schmalen Wegen ergebenden gesetzgeberischen Ungereimtheiten Rechnung zu tragen, dränge es sich auf, nicht nur bei privaten Wegen, sondern auch über öffentliche Wege hinweg die Einhaltung des Grenzabstands zum gegenüberliegenden Grundstück zu verlangen, sofern der Weg nicht durch Baulinien gesichert sei. § 272 PBG stehe einer solchen Betrachtungsweise nicht im Weg. Den Verdichtungsbestrebungen bleibe Rechnung getragen, weil der sich auf Grund der Grenzabstände ergebende Gebäudeabstand nicht um die Breite des öffentlichen Wegs vergrössert werde. Der eingeforderte Grenzabstand gelte – so die Präzisierung in VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (in BEZ 2006 Nr. 7 = RB 2005 Nr. 72) – jedenfalls bei Wegen, die schmäler als 3 m seien, denn es sei auch der Grundsatz der Rechtsgleichheit zu beachten. Grundstücke, welche auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite eines Weges lägen, sollten nämlich nicht bessergestellt werden, als wenn der Weg die "übliche" Breite von 3 m aufweise und der Abstand eines Neubaus zum gegenüberliegenden Grundstück demgemäss 6,5 m betrage (3,5 m Wegabstand und 3 m Wegbreite). Über einen nicht durch Baulinien gesicherten, öffentlichen Weg zum gegenüberliegenden Grundstück sei daher der Grenzabstand, höchstens aber ein solcher von 6,5 m, einzuhalten.

E. 3.5.1

Die mit dem Entscheid VB.2001.00092 vom 5. September 2001 (in BEZ 2001 Nr. 48 = RB 2001 Nr. 73) initiierte und mit dem Entscheid VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (in

BEZ 2006 Nr. 7 = RB 2005 Nr. 72) präziserte Rechtsprechung wurde in der Literatur kritisiert (namentlich Felix Huber, Grenzabstand von Gebäuden gegenüber der jenseits des Weges liegenden Parzelle, in PBG aktuell, 1/2002, S. 34 ff.; weiter BEZ 2005 Nr. 43 sowie Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1058). Bei erneuter Überlegung erscheint diese Kritik berechtigt. Die Praxis, über öffentliche Wegparzellen hinweg (auch) die Einhaltung eines Grenzabstands zum gegenüberliegenden Grundstück zu verlangen, vermag, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, aus verschiedenen, in der Literatur im Einzelnen dargelegten Gründen tatsächlich nicht zu überzeugen.

E. 3.5.2

Ausgangspunkt jeder Gesetzesauslegung bildet der Wortlaut einer Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden, dies unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich von Sinn und Zweck sowie der dem Text zugrundeliegenden Wertung. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, nämlich, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (BGE 142 V 129 E. 5.2.1; 140 II 129 E. 3.2).

E. 3.5.3

Der Wortlaut der hier massgeblichen Gesetzesbestimmung ist klar. Von einem öffentlichen Weg ist unter den weiteren Voraussetzungen von § 265 Abs. 1 PBG ein Abstand von 3,5 m einzuhalten. Dem Gesetzeswortlaut lässt sich nirgends entnehmen, dass darüber hinaus ein – weiterer oder allenfalls gar den Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG ersetzender (vgl. hierzu auch nachfolgend E. 3.5.5) – anderer Abstand zu einem gegenüberliegenden Grundstück gemessen werden soll, noch dazu, dass dies dann doch nur bis zu einem Maximalmass von 6,5 m gelten soll. Hätte der Gesetzgeber auch eine Messung zum entfernteren Grundstück gewollt, dann müsste dies konsequenterweise zur Einhaltung des vollen Grenzabstands zu diesem Grundstück führen (zutreffend BEZ 2005 Nr. 43 E. 8). Damit aber würde § 265 PBG bei öffentlichen Wegen gänzlich ausgehebelt.

E. 3.5.4

Die Begründung, weshalb die (begrenzte) Messung eines Grenzabstands zum gegenüberliegenden Grundstück notwendig sei, liegt im Vorhandensein gesetzgeberischer Ungereimtheiten, die sich bei (besonders) schmalen öffentlichen Wegen ergäben, die nicht durch Baulinien gesichert werden. Dabei handle es sich um allenfalls weit geringere Gebäudeabstände als im Falle des direkten Aneinandergrenzens von zwei Baugrundstücken; noch dazu verschärft durch die Nichtanwendung von Mehrlängenzuschlägen und grossen Grundabständen im Falle der Geltung eines "blossen" Wegabstands (vgl. vorstehend E. 3.4). Indes spricht allein der Umstand, dass diese Rechtsfolge eintreten kann, nicht dafür, dass es dem Willen des Gesetzgebers eher entspräche, eine (baurechtsdogmatisch eher ungewöhnliche) Abstandsmessung zu einem gegenüberliegenden Grundstück zu verlangen, als die Rechtsfolge in der kantonalrechtlichen Grundkonzeption hinzunehmen und die – falls überhaupt gewünscht –

"Korrektur" der Auswirkungen dieser Regelung den Gemeinden zu überlassen. Diesen ist es nämlich gänzlich unbenommen, die Wegabstände selbst und damit namentlich ein grösseres Mass als nur 3,5 m zu definieren (§ 265 Abs. 1 PBG am Ende) oder Baulinien festzusetzen, um der Bestimmung von § 265 Abs. 1 PBG von vornherein den Anwendungsbereich zu entziehen (§ 264 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 265 Abs. 1 PBG einleitend). Die in der Literatur exemplarisch erwähnte spezifische "Korrektur" der kantonalrechtlichen Rechtsfolge (vgl. Huber, S. 38) durch eine explizite kommunale Bestimmung etwa in der BZO der Gemeinde Elgg (vgl. heute Art. 54 Abs. 3 BZO Elgg: "Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten") hat denn auch in die BZO weiterer Gemeinden Eingang gefunden (etwa Art. 69 Abs. 3 BZO der Gemeinde Elsau oder Art. 26 Abs. 2 BZO der Gemeinde Schlatt). Das kantonal-baurechtliche Regelungsgefüge ist daher im Bedarfsfalle durch den Erlass von Ausführungsvorschriften durch die hierfür zuständigen Gemeinden im Rahmen ihrer Regelungskompetenz durchaus austarierbar, was auch der gesetzlich vorgesehenen Konzeption entspricht (§ 2 lit. c PBG). Nebst dem Umstand, dass einem richterlichen Eingreifen mit der zutreffenden Auffassung in BEZ 2005 Nr. 43 E. 8 letztlich eine gesetzliche Grundlage fehlt, erscheint es auch aus diesem Grund nicht weiter opportun.

E. 3.5.5

Schliesslich wurde nicht restlos klar, ob die bisherige Praxis den zum gegenüberliegenden Grundstück einzuhaltenden Grenzabstand, wie die Vorinstanz annahm, "anstelle" des Wegabstands gemessen haben wollte, oder zusätzlich. Im ersteren Fall könnte dies mit der zutreffenden Auffassung des Beschwerdegegners 1 dazu führen, dass der (eigentlich einzuhaltende) Wegabstand von 3,5 m unterschritten werden dürfte, wenn der erforderliche Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück abzüglich der Wegbreite weniger als 6,5 m beträgt. Dies würde wiederum auf die faktische Nichtanwendung oder zumindest Unterschreitung von § 265 Abs. 1 PBG bei öffentlichen Wegen hinauslaufen, was unzulässig erscheint. Soll hingegen der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück zusätzlich zum Wegabstand berechnet werden, würde letztlich eine neue Kategorie von Gebäuden geschaffen, bei denen zwei grundverschiedene Arten von Abstandsmessungen erforderlich wären.

E. 3.5.6

An der mit VB.2001.00092 vom 5. September 2001 (in BEZ 2001 Nr. 48 = RB 2001 Nr. 73) begründeten und mit VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (in BEZ 2006 Nr. 7 = RB 2005 Nr. 72) präzisierten Rechtsprechung ist nicht weiter festzuhalten. Demzufolge bleibt es vorliegend bei der gesetzlichen Konzeption, wonach gemäss § 265 Abs. 1 PBG zum Flurweg Kat.-Nr. 05 (allein) der Wegabstand von – mangels anderslautender kommunaler Vorschriften – 3,5 m einzuhalten ist.

E. 3.6.1

Gemäss § 272 PBG wird über den durch Verkehrsbaulinien oder sie ersetzenden Baubegrenzungslinien gesicherten Raum kein Gebäudeabstand gemessen, ausser wenn eine Neubaute über die betreffende Linie hinausgestellt wird. Baubegrenzungslinien sind ein Ersatz für Baulinien, die anstelle von Verkehrsbaulinien den Abstand von Gebäuden gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bestimmen (Peter Müller, Begriffsbrevier zum Planungs- und Baugesetz, 1976, S. 15). Der Wegabstand von 3,5 m,

welchen das Neubauvorhaben – wie in E. 3.5.6 ausgeführt – gegenüber dem Flurweg Kat.-Nr. 05 einzuhalten hat, ist eine die Verkehrsbaulinie "ersetzende Baubegrenzungslinie" im Sinn von § 272 PBG (vgl. betreffend die identische Formulierung in § 270 Abs. 2 PBG VGr, 23. Mai 2007, VB.2007.00049, E. 4.2). Das Neubauvorhaben wird nicht über den Wegabstand von 3,5 m zur Parzelle Kat.-Nr. 05 hinausgestellt, sondern wahrt diesen unbestrittenermassen. Dementsprechend ist kein Gebäudeabstand zu messen (§ 272 PBG). Die Rüge der Verletzung des Gebäudeabstandes erweist sich demnach als unbegründet.

E. 3.6.2

Nur bemerkungsweise wäre die hier umstrittene Frage nach der Erforderlichkeit der Einhaltung eines Gebäudeabstandes bei der Beibehaltung der bisherigen Praxis betreffend Grenzabstandsmessung nur unter gleichzeitiger Schaffung neuer Ungereimtheiten zu beantworten gewesen. Zwar fand sich in VB.2001.00092 vom 5. September 2001 (in BEZ 2001 Nr. 48 = RB 2001 Nr. 73) der Hinweis, dass § 272 PBG der Betrachtungsweise (gemeint: einen Grenzabstand über die nicht durch Baulinien gesicherte öffentliche Wegparzelle hinweg zum gegenüberliegenden Grundstück zu messen) "nicht im Weg" stehe (und § 272 PBG damit vorliegend wohl grundsätzlich zu beachten gewesen wäre). Gemäss der bisherigen Praxis wäre § 272 PBG im vorliegenden Fall wohl anzuwenden, weil das Neubauvorhaben im Bereich der massgeblichen Fassade – aus dem Katasterplan gemessen – über den Flurweg hinweg ohnehin einen Grenzabstand von 6,5 m zu den südlich des Flurwegs anschliessenden Grundstücken einhält und somit – wie bei den Grenzabständen – an sich keine richterlich zu behebenden Ungereimtheiten (mehr) zu erkennen gewesen wären. Insofern wäre die Rüge der Verletzung des Gebäudeabstandes wohl auch bei Beibehaltung der bisherigen Praxis abzuweisen gewesen. Die mit VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (in BEZ 2006 Nr. 7 = RB 2005 Nr. 72) präzisierende Praxis betreffend ein Maximalmass von 6,5 m (an zu messendem Grenzabstand) hätte daher konsequenterweise auch auf die Frage der Erforderlichkeit der Messung eines Gebäudeabstands durchschlagen und diese Frage gemäss der zutreffenden Auffassung der Vorinstanz vorliegend wohl verneint werden müssen. Eine gesetzliche Grundlage betreffend eine solche Unterscheidung bei der Frage, ob § 272 PBG anzuwenden gewesen wäre (nämlich nur bei einem Grenzabstand über die Wegparzelle hinweg von mindestens 6,5 m), hätte selbstredend nicht weniger gefehlt als für die gemäss bisheriger Praxis verlangte Messung eines Grenzabstands über die Wegparzelle hinweg bis zu 6,5 m.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren mangelnde Baureife in Form einer mangelhaften Erschliessung des Bauprojekts. Der rechtsgenügende Ausbau des D-Wegs sei nicht, wie in der Baubewilligung verlangt, nebenbestimmungsweise im Sinn von § 321 PBG (erst) auf den Baubeginn hin zulässig; noch dazu in Kombination mit der ebenfalls nicht nebenbestimmungsweise zu bewerkstellenden, gemäss den im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegenden Plänen nicht rechtsgenügenden Grundstückszufahrt. Die Beschwerdegegnerin 2 habe insoweit entgegen § 321 PBG eine unzulässige Baubewilligung auf Vorrat erteilt. Die Vorinstanz ihrerseits sei in eine Rechtsverweigerung bzw. Gehörsverletzung verfallen, indem sie die (bereits) in der Rekurschrift vom 12. August 2021 vorgetragene Rügen zufolge angeblich mangelnder Substanziierung gar nicht geprüft habe.

E. 4.2

Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung, oder, wo es die Verhältnisse erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist (§ 233 Abs. 1 PBG). Letzteres ist etwa dann der Fall, wenn ein Strassenausbau für die verkehrssichere Abwicklung des Bauverkehrs, des Fussgängerverkehrs und der Anwohnerzufahrten erforderlich ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 708 f.).

E. 4.3

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Januar 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437). Nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.), die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4) oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.2). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589 E. 4.2). Auch in diesen Fällen fällt eine auflagenweise Behebung der Mängel ausser Betracht. Hinsichtlich des Eintritts einer Bedingung ist eine gewisse Realisierungswahrscheinlichkeit erforderlich, ansonsten handelt es sich um eine verpönte "Baubewilligung auf Vorrat" (Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell,

3. A., Zürich 2017, S. 217).

E. 4.4

Wie der Beschwerdeführer korrekt vorbringt und die Beschwerdegegnerin 2 ebenfalls erkannt hat, stellt der D-Weg in seinem heutigen Ausbauzustand keine hinreichende Erschliessung dar; er muss auf eine minimale Breite von 3,6 m ausgebaut werden. Die für diesen Ausbau und die Benutzung des D-Wegs notwendigen Dienstbarkeiten liegen vor. Die Beschwerdegegnerin 2 hat im Sinn der "schärferen" Variante gemäss § 233 Abs. 1 PBG die Erstellung des D-Wegs ausdrücklich schon auf den Baubeginn hin verlangt. Dies angesichts der örtlichen Verhältnisse offenkundig im Hinblick darauf, dass die Baustellenerschliessung nur über den (fertig gestellten) D-Weg stattfinden kann. Mit der zutreffenden Auffassung der Vorinstanz, auf welche in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden kann, hat der Beschwerdeführer rechtzeitig keinerlei Argumente vorgebracht, weshalb das Strassenprojekt D-Weg nicht ohne Schwierigkeiten – namentlich etwa zufolge verkehrssicherheitstechnisch absehbar nicht behebbarer Hemmnisse – realisierbar sein sollte. Solcherlei substantiierten Einwände wären erforderlich gewesen, um die Annahme der nebenbestimmungsweisen Umsetzbarkeit der Erschliessung und damit das Bauvorhaben als solches in Frage zu stellen. Auch bei einer Betrachtung von Amtes wegen ist nicht ersichtlich, was der Realisierung des Strassenprojekts und damit der rechtsgenügenden Erschliessung des Bauvorhabens in nicht behebbarer Weise im Wege stehen könnte. Der Vorwurf der Rechtsverweigerung im Sinn einer Gehörsverletzung an die Vorinstanz geht fehl.

E. 4.5

Die Erwägungen der Vorinstanz ergänzend ist festzuhalten, dass auch keine Verletzung der in der Rekursschrift erwähnten Bestimmung von Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) vorliegt. Demgemäss ist Land unter anderem dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Wenn eine Baubewilligung – wie vorliegend – mit der Bedingung versehen wird, wonach die Baubewilligung erst mit der Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung rechtswirksam wird, ist dies auch aus Sicht des Bundesrechts durchaus hinreichend (BGr, 27. September 2011, 1C_271/2011, E. 2.5).

E. 4.6

Das unter E. 4.4 vorstehend Ausgeführte gilt, wiederum unter Verweis auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, ebenso bezüglich der Grundstückszufahrt vom Baugrundstück in den D-Weg. Insbesondere wurde innert Frist nicht ansatzweise dargetan, was konkret dazu führen könnte, dass die Zufahrt zum grosszügigen Garagenvorplatz respektive zu den Garagen grundsätzlich anders konzipiert oder gar verlegt werden müsste, sodass der Rahmen der nebenbestimmungsweisen Heilbarkeit (§ 321 PBG) gesprengt werden könnte. Mitunter ist auch diese Rüge unbegründet.

E. 5

Nach dem Ausgeführten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, der privaten

Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG).

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