

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00621 vom 1. Juni 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-06-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00621](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00621)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00621 du 1 juin 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00621 del 1 giugno 2023

## Regeste

Baubewilligung | Erschliessungsrüge nach Quartierplanfestsetzung, Volumenverzicht. Besteht ein Quartierplan, ist dieser für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen verbindlich. Im Baubewilligungsverfahren kann die im Rahmen einer Quartierplanfestsetzung vorgenommene Einschätzung, die Erschliessung sei hinreichend, grundsätzlich nicht überprüft werden. Daraus folgt jedoch nicht, die Frage der genügenden Erschliessung stelle sich vorliegend gar nicht mehr bzw. könne nicht anders beantwortet werden als bei der Festsetzung des Quartierplans. Vielmehr hat die Baubehörde bei der Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen, ob sich die Verhältnisse derart geändert haben, dass die Erschliessung nicht mehr als genügend erscheint (E. 3.2). Gestützt auf § 238 PBG kann nur in Ausnahmefällen ein Volumenverzicht verlangt werden (E. 4.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Die streitbetroffene Bauparzelle Kat.-Nr. 01 (alt: Kat.-Nr. 02 und 03) ist der Wohnzone W1 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch vom 16. September 2008 zugewiesen. Westlich grenzt das Grundstück an die Wohnzone W2, nördlich ist das Grundstück lediglich durch ein weiteres Grundstück von der Wohnzone W2 getrennt. Die Bauparzelle befindet sich im Gebiet J/K im Südosten von Aesch in einer Hanglage, wobei der Hang von Südosten nach Nordwesten hin (Richtung Dorfzentrum) abfällt. Das projektierte Bauvorhaben umfasst den Neubau einer Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft 10 Wohneinheiten.

### E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen, das Baugrundstück sei strassenmässig nicht erschlossen. Die H-Gasse sei nie als Erschliessungsstrasse festgesetzt worden und es hätte nie eine Umwidmung von einem der Land- und Forstwirtschaft dienenden Weg in eine Erschliessungsstrasse gegeben. Die H-Gasse sei nicht vom Quartierplan erfasst worden, es liege gemäss den Plänen ausserhalb dessen Perimeters.

### **E. 3.2**

Eine für die Errichtung einer Baute genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) liegt unter anderem dann vor, wenn dieses selber sowie die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind. Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer. Zufahrten sollen zudem für jedermann verkehrssicher sein ( § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG ). Die zürcherischen Gemeinden sind durch die §§ 90 ff. PBG verpflichtet, einen Erschliessungsplan für die Groberschliessung zu erlassen. Die Erstellung und Finanzierung von Groberschliessungsstrassen erfolgt nach dem Strassengesetz vom 27. September 1981 (StrG). Demgegenüber umfasst die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen. Die Feinerschliessung erfolgt im Rahmen von Quartierplänen, welche im amtlichen Verfahren vom Gemeindevorstand aufgestellt werden (§ 130 Abs. 1 PBG; zum Ganzen: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 216). Besteht ein entsprechender Quartierplan, ist dieser für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen verbindlich (§ 236 Abs. 2 PBG; VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00464/483, E. 6.1, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Hinsichtlich Route, Art und Ausgestaltung setzt die Quartierplanung bei der Umsetzung der Erschliessung daher Grenzen. Das dem rechtskräftig festgesetzten und genehmigten privaten Quartierplan zugrunde liegende Erschliessungskonzept ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung für den einzelnen Grundeigentümer und das Gemeinwesen verbindlich. Davon kann bei der Erstellung von Bauten im Allgemeinen nicht abgewichen werden. Insbesondere steht es nicht im Belieben einzelner Grundeigentümer, das quartierplanmässige Erschliessungskonzept unbeachtet zu lassen und andere Anlagen mit der nämlichen Zweckbestimmung zu errichten. Im Baubewilligungsverfahren kann die im Rahmen einer Quartierplanfestsetzung vorgenommene Einschätzung, die Erschliessung sei hinreichend, grundsätzlich nicht überprüft werden (VGr, 26. Juni 2013, VB.2013.00049, E. 3.1). Daraus folgt jedoch nicht, die Frage der genügenden Erschliessung stelle sich vorliegend gar nicht mehr bzw. könne nicht anders beantwortet werden als bei der Festsetzung des Quartierplans. Vielmehr hat die Baubehörde bei der Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen, ob sich die Verhältnisse derart geändert haben, dass die Erschliessung nicht mehr als genügend erscheint (VGr, 26. Juni 2013, VB.2013.00049, E. 3.2) . Würde die Erschliessung von der zuständigen Gemeinde im Baubewilligungsverfahren als unzureichend erachtet, wäre ein erneutes Quartierplanverfahren durchzuführen (vgl. § 147 PBG, vgl. zum Ganzen VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00646, E. 3).

### **E. 3.3**

Gemäss Bauentscheid vom 23. Februar 2021 erfolgt die Zufahrt zum Baugrundstück über die H-Gasse. Der amtliche Quartierplan L/M sei zu beachten. Im nachgeführten Überbauungs-/Altlasten-/Archäologischen Zonenplan anhand der Wiedererwägung vom 2. Juli 2014 des amtlichen Quartierplans L/M ist ein Teil der H-Gasse, welcher von der

N-Strasse bis zum strittigen Baugrundstück führt, als Zufahrtsweg "X" eingezeichnet. Dieser Teil liegt zwar zum Grossteil ausserhalb des eingezeichneten Quartierplanperimeters, ist jedoch klar als Teil des Quartierplanprojekts markiert (vgl. gelbe Markierung, zur Verdeutlichung, dass dieser Teil nachgeführt wurde). Auch im revidierten Bericht zum Quartierplan wird für den Zufahrtsweg "X" angeführt, dass dies [die H-Gasse] die Zufahrt zum strittigen Grundstück ist. Im Plan Neuzuteilungen und Werkleitungen 1:500 wird für das strittige Grundstück festgehalten: "Erschliessung H-Gasse". Der Quartierplan zog somit die H-Gasse als Erschliessung für das strittige Baugrundstück mitein. Da der Quartierplan verbindlich und rechtskräftig festgesetzt wurde, fand somit eine Umwidmung des kleinen eingezeichneten Stücks der H-Gasse als Zufahrtsstrasse zum strittigen Baugrundstück statt. Dass die H-Gasse als Ganzes beim Verkehrsplan nicht als Erschliessungsstrasse festgesetzt wurde, schliesst nicht aus, dass der Quartierplan das kleine, vorliegend strittige Teilstück als Zufahrtsweg für das Baugrundstück vorsieht. Schliesslich befindet sich doch auch das Baugrundstück klarerweise im Quartierplanperimeter und ist das strittige Teilstück der H-Gasse für dessen Erschliessung notwendig und klar als dessen Zufahrt im Quartierplan bezeichnet. Demgemäss ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass die Erschliessung des Baugrundstücks verbindlich im Quartierplan geregelt wurde. Zudem wird keine Änderung der Situation geltend gemacht, bzw. ist eine solche ersichtlich, welche die Erschliessung nicht mehr als gewährleistet darlegen würde.

#### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführenden monieren sodann, die Zufahrt über die H-Gasse erweise sich nicht als verkehrssicher, da ein Gefälle von 15 % vorliege und der Hang für Rollstuhlfahrer und gehbehinderte Personen nur beschränkt passierbar sei. Das Planungs- und Baugesetz hält ausdrücklich fest, dass Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Mit dem rechtskräftig festgesetzten Quartierplan kann die Verkehrssicherheit grundsätzlich nicht erneut überprüft werden (vgl. E. 3.2). Im Übrigen ist eine Verkehrsgefährdung nicht ersichtlich. Die H-Gasse weist zwar ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Der südöstliche Teil der H-Gasse bleibt aber auch weiterhin für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und der nordwestliche Teil der H-Gasse dient ab der Verzweigung N-Strasse einzig der Erschliessung des Baugrundstücks, weshalb das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der H-Gasse gering ist. Wie von der Vorinstanz festgehalten, erweist sich die Situation beim strittigen Wegstück auch als übersichtlich. Eine allfällige Rüge, das Bauvorhaben halte die Anforderungen an hindernisfreies Bauen nicht ein, würde sich überdies als verspätet erweisen.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, eine befriedigende Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG sei nicht gegeben. Es sei ausnahmsweise ein Volumenverzicht angezeigt, insbesondere deswegen, da das Bauprojekt die zulässige Überbauungsziffer überschreite. Das geplante Bauprojekt wirke in der Hanglage äusserst dominant. Sodann verweisen die Beschwerdeführenden auf ein Projekt in der Nachbarschaft, bei welchem drei Doppel-Einfamilienhäuser erstellt werden sollten und die Baubewilligung aufgrund von § 238 PBG verweigert wurde. Es liege in der Umgebung eine kleinflächige

Bebauungsstruktur vor. Auf die erheblichen grösseren Bauvolumen im Gebiet L dürfe nicht abgestützt werden, da diese in einer anderen Wohnzone liegen würden.

#### **E. 4.2**

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung, ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, hat dabei nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Vorzunehmen ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung (vgl. zum Ganzen VGr, 19. April 2016, VB.2015.00575, E. 4.1 mit weiterem Hinweis). Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1). Gestützt auf § 238 PBG kann sodann nach ständiger Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (VGr, 19. April 2002 = BEZ 2002 Nr. 18; VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6). Das Verwaltungsgericht darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

#### **E. 4.3**

Die geplanten Mehrfamilienhäuser nützen die ihnen mögliche Nutzung aus. Direkt an das Baugrundstück angrenzend befinden sich sodann mehrere Einfamilienhäuser. Ebenfalls in der näheren Umgebung, im Gebiet L, befinden sich diverse Bauten, welche ein grösseres

Volumen aufweisen. Diese Gebäude sind nicht unbeachtlich, nur weil sie einer anderen Wohnzone zugehörig sind. Als Teil der näheren Umgebung sind auch sie für die Einordnung beachtlich. Die wenigen Einfamilienhäuser in der Wohnzone W1 reichen nicht aus, um eine weitherum zurückhaltende Ausnützung zu generieren. Auch liegt keine besondere Qualität der bereits bestehenden Bebauung vor, erweist diese sich doch als durchschnittlich. Die nähere Umgebung drängt somit keinen Volumenverzicht auf. Bei der Prüfung von § 238 Abs. 1 PBG ist sodann eine einzelfallweise Betrachtung vorzunehmen. Das von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegte Projekt mit den drei Doppel-Einfamilienhäusern wurde vom Beschwerdegegner 2 unter anderem deshalb abgelehnt, weil es praktisch eine geschlossene Bauweise aufgewiesen hatte und eine solche nicht in die Umgebung gepasst habe. Das vorliegend strittige Bauprojekt weist jedoch zwischen den Häusern einen deutlicheren Abstand auf, sodass nicht davon gesprochen werden kann, dass praktisch eine geschlossene Bauweise vorliegt. Demgemäss ist das ins Recht geführte Projekt nicht mit dem vorliegend strittigen Bauprojekt vergleichbar und die Beschwerdeführenden können aus diesem Bauabschlag nichts für sich gewinnen. In Berücksichtigung sämtlicher Umstände tritt das geplante Bauprojekt nicht dermassen in Erscheinung, dass ihm eine befriedigende Einordnung abgesprochen werden müsste. Der Beschwerdegegner 2 hat sein Ermessen rechtskonform ausgeübt.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, die Überbauungsziffer sei überschritten und die Vorinstanz hätte diese Rüge zu Unrecht als verspätet erachtet.

#### **E. 5.2**

Wie der Antrag kann auch die Begründung nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, [Kommentar VRG], § 23 N. 23). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2). Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich sodann vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 1.3.4; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 41).

#### **E. 5.3**

Die Rüge, dass das Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer überschreitet, findet sich nicht in der Rekurschrift, auch nicht im Rahmen der Rüge der Einordnung. Sie findet sich erst in der Replik. Demgemäss konnte diese Rüge auch später nicht mehr vorgebracht werden und erachtete sie die Vorinstanz zu Recht als verspätet. Aus demselben Grund ist sie auch vorliegend nicht mehr zu prüfen.

#### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit

§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Hingegen sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 eine solche auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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