

(Bestätigt mit VB.2022.00253 vom 19. Januar 2023.)

7.1 (...) Ferner machen die Rekurrenten geltend, dass das Bauvorhaben den Strassenabstand von 6 m gegenüber der Strasse B. verletze, da der nordostseitige Balkon mehr als einen Drittel der massgeblichen Fassadenlinie in den Abstandsbereich rage. Dies sei zu korrigieren.

Die Rekursgegnerschaft hält dafür, dass (...) die Privatstrasse B. gemäss Anhang 1 Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) als Zufahrtsweg einzustufen sei, weshalb gemäss § 265 Abs. 1 PBG lediglich ein Wegabstand von 3,5 m zu respektieren sei. Gemäss Grundrissplan betrage der Abstand zwischen der Balkonbrüstung und dem Rand der Privatstrasse zwischen 4,4 m und 4,6 m und genüge daher den gesetzlichen Anforderungen.

In der Replik führt der Rekurrent 1 aus, die Baubehörde halte im angefochtenen Beschluss fest, dass es sich beim «B.» um eine Quartierstrasse handle, von welcher die geplanten oberirdischen Bauten einen Abstand von 6 m einzuhalten hätten. Darauf könne die Baubehörde nun nicht mehr zurückkommen und willkürlich geltend machen, die Quartierstrasse B. sei bloss ein Zufahrtsweg und es müsse bloss ein Wegabstand von 3,50 m eingehalten werden. Die opportunistische Neuauslegung entspreche auch nicht der gängigen Praxis der Baubehörde. So sei in der Baubewilligung für die Liegenschaften B. 3 und 9 ein Strassenabstand von 6 m verlangt worden.

Der Rekurrent 2 macht geltend, dass die Mehrheit der durch die Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücke noch nicht bebaut sei. Selbst bei Realisierung des vorliegenden Bauvorhabens seien lediglich vier Parzellen von insgesamt zehn Parzellen überbaut. Es sei daher davon auszugehen, dass die Strasse B. dereinst weit über 50 Wohneinheiten erschliesse und damit der ordentliche Strassenabstand von 6 m für Strassen einzuhalten sei.

7.2.1 Im vorliegenden Fall besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass die fragliche Privatzufahrt B. für mehrere Grundstücke Erschliessungsfunktion hat und somit als öffentlich im Sinne von § 265 PBG zu würdigen ist. Umstritten ist jedoch, ob die Verkehrsanlage als Strasse oder als Weg zu qualifizieren sei.

§ 265 Abs. 1 PBG bestimmt, dass oberirdische Gebäude dort, wo Baulinien für öffentliche und private Strassen sowie für öffentliche Plätze fehlen und eine Festsetzung nicht notwendig erscheint, einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen sowie Plätzen und von 3,50 m gegenüber öffentlichen Wegen einzuhalten haben, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X bestimmt für oberirdische Hauptgebäude kein anderes Abstandsmass.

Das Planungs- und Baugesetz definiert die Begriffe «Weg» und «Strasse» nicht. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid BEZ 1982 Nr. 20 festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strasse und Weg nicht scharf

und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, im Grundbuch und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung. Unter Strasse im Sinne von § 265 PBG wird eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage verstanden. Demgegenüber ist ein Weg eine Anlage, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat (BEZ 1982 Nr. 20). Bei solchen Anlagen fordern weder Interessen der Verkehrssicherheit noch der Wohnhygiene einen Minimalabstand von 6 m, wie er gegenüber Strassen einzuhalten ist. Unter diesem Gesichtswinkel dienten bisher die (nicht mehr in Kraft stehenden) Zugangsnormalien (ZN) als Richtlinien. Laut Richtlinien genügte bis 10 Wohneinheiten ein Zufahrtsweg.

Bewilligt wurde die Zufahrt B. mit Beschluss vom 11. Januar 2011. Darin hielt die Baubehörde fest, dass die Strasse dereinst ein Baugebiet von 14'950 m² erschliessen werde. Aufgrund der zonengemässen Nutzung sei die Erschliessung von rund 30 Wohneinheiten zu erwarten. Die Erschliessungsstrasse habe daher die Anforderungen einer Zufahrtsstrasse gemäss Anhang der Zugangsnormalien (ZN) zu erfüllen. Mit einer Strassenbreite von 4,50 m und beidseitigen Banketten von 0,50 m würden die Zugangsnormalien erfüllt. Seit 1. Juni 2020 legt die vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG und § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassene Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) fest, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss. Gemäss dessen Anhang 1 ist ein Zugang als Zufahrtsweg zu qualifizieren, wenn er bis 50 Wohneinheiten erschliesst.

Unbestritten ist, dass heute über die Privatzufahrt B. 17 Wohneinheiten erschlossen werden; geplant sind nun vier weitere Wohneinheiten. Die Baubehörde rechnet damit, dass die Zufahrt künftig rund 45 Wohneinheiten erschliessen wird. Gemäss Anhang 1 VErV entsprechen Erschliessungsfunktion und Verkehrsaufkommen heute somit einem Zufahrtsweg, der eine Fahrbahnbreite von 3 m – 4 m voraussetzt. Darauf kann jedoch nicht abgestellt werden. Bei fast 50 Wohneinheiten dient die in Frage stehende Verkehrsanlage hauptsächlich dem Motorfahrzeugverkehr und nicht dem Fussgänger- und Fahrradverkehr. In Anbetracht dieser Zweckbestimmung kann somit ein Wegabstand von 3,50 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG nicht mehr als genügend betrachtet werden. Weiter würden unterschiedliche Strassen- bzw. Wegabstände künftig auch zu einem Ungenügen der Strassenraumgestaltung führen, ist doch nebst der Wohnhygiene auch diese ein Zweck von § 265 PBG. Angesichts der Länge des Strassenzuges und der Einheitlichkeit des Überbauungsbildes einschliesslich der strassenseitigen Fluchten wären mit Wegabständen von 3,50 m ortsbaulich unerwünschte Verhältnissen zu erwarten.

Aus den dargelegten Gründen ist die private Zufahrt B., welche dereinst rund 45 Wohneinheiten als strassenmässiger Zugang dienen wird, als Strasse im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG und nicht als Weg zu qualifizieren. Neubauten haben somit grundsätzlich einen Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

(bestätigt mit VB.2022.00253 vom 19. Januar 2023)