

1. Das Baugrundstück ist mit einem Einfamilienhaus überstellt; westlich an dieses ist eine Garagenbaute angefügt, die zugleich an der westlichen Parzellengrenze steht. Mit dem angefochtenen Beschluss wurde die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für eine bereits vorgenommene Verlängerung der Garage um 0,92 m erteilt. Genehmigt wurde zudem der an der Südseite der Garagenbaute geplante Anbau eines Geräteschopfs im Ausmass von 2,63 m x 4 m. In Dispositivziffer I.3 des angefochtenen Beschlusses wurde die Bauherrschaft aufgefordert, das Dachwasser versickern zu lassen.

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der dem Baugrundstück westlich benachbarten Parzelle, welche mit einem Hauptgebäude und mit zwei zum Baugrundstück einen Abstand von jeweils 1 m einhaltenden Nebenbauten überstellt ist. Die Rekurrentin beantragt die Ergänzung des angefochtenen Beschlusses mit einer Nebenbestimmung, welche die einwandfreie Ableitung des anfallenden Meteorwassers sicherstellt.

4. Entgegen der rekurrentischen Auffassung kann nicht gesagt werden, das Baugrundstück sei im Sinne von § 236 Abs. 1 PBG ungenügend erschlossen, weil die Versickerung des Dachwassers bei den Dächern der Nebengebäude (angeblich) nicht genüge. Die für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Ausstattungen und Ausrüstungen, wie etwa die für das Ableiten von Abwasser notwendige Kanalisation, sind vorhanden. Sollte die Ableitung des Meteorwassers mangelhaft sein, wäre das kein Mangel der Grundstückserschliessung, sondern vielmehr ein Mangel des Bauvorhabens.

5. a) Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser (wie Dachwasser) nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen (Satz 1). Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann das Wasser mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (Satz 2). Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann (Satz 3). Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist es, zu verhindern, dass nicht verschmutztes Abwasser in die Kläranlage gelangt, wo es deren Kapazität sprengen könnte sowie unnötigerweise und kostspielig gereinigt würde.

Die Kantone sorgen gemäss Art. 7 Abs. 3 GSchG in Verbindung mit Art. 5 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) für eine kommunale und, soweit notwendig, für eine regionale Entwässerungsplanung. Aufgrund dieser Normen sind die Gemeinden verpflichtet, einen generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen, welcher für ihr Siedlungsgebiet festlegt, nach welchem Entwässerungssystem (Misch-

oder Trennsystem) die Abwasserentsorgung zu erfolgen hat, und zeigt den entsprechenden Handlungsbedarf auf. Zweck des Planes ist die Sicherstellung eines koordinierten Ausbaus der öffentlichen Kanalisation. Für die Bearbeitung des generellen Entwässerungsplans sind die Zustandsberichte über die Gewässer, das Fremdwasser, die Kanalisation, die Versickerung, das Einzugsgebiet sowie die Gefahrenbereiche erforderlich (vgl. <http://www.awel.zh.ch> auch zum Folgenden). Dieser Plan ist für Erweiterung, Anpassung, Unterhalt und Sanierung des öffentlichen Kanalnetzes sowie für die Beurteilung der privaten Liegenschaftenentwässerung im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren massgebend.

b) Der kommunale generelle Entwässerungsplan gibt somit unter anderem Auskunft über die Versickerungsfähigkeit des Bodens eines jeden Grundstücks in einer Gemeinde. Ein Versickerungsnachweis für Dachwasser ist zwar dort, wo aufgrund der Bodenbeschaffenheit die Versickerung von Meteorwasser unproblematisch erscheint (so z.B. bei Kiesböden), in der Regel nicht erforderlich. Anders verhält es sich indessen bei Böden, die das Einsickern nur erschwert zulassen oder gar nicht erlauben (so z.B. Lehm Böden). Um grössere Schäden wie die Gefährdung von Nachbargrundstücken, Überschwemmungen etc. zu verhindern, ist in solchen Fällen das nicht verschmutzte Abwasser (so auch Dachwasser) mit Überleitungsmassnahmen zunächst vom privaten Grundstück in das öffentliche Leitungsnetz (Meteorwasserkanalisation) und danach in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

c) Diese Praxis deckt sich mit den privatrechtlichen Grundsätzen. Gemäss Art. 689 Abs. 1 ZGB ist jeder Grundeigentümer zwar verpflichtet, das von dem oberhalb liegenden Grundstück natürlicherweise abfliessende nicht verschmutzte Wasser abzunehmen. Diese Duldungspflicht besteht jedoch nur insoweit, als die künstliche Veränderung des Wasserablaufs - und eine solche künstliche Veränderung stellt eine Versickerungsanlage offenkundig dar - keine unzumutbaren Formen annimmt bzw. den unterliegenden Grundeigentümer schädigt (vgl. Art. 689 Abs. 2 ZGB). Eine solche nicht hinzunehmende Schädigung muss jedenfalls dann befürchtet werden, wenn eine Versickerungsanlage über einem nicht oder nur schwer versickerungsfähigen Untergrund betrieben wird.

Es handelt sich dabei indessen nicht um einen Sachverhalt, der vom betroffenen Grundeigentümer allein auf dem zivilrechtlichen Weg verfochten werden könnte, wie dies in BEZ 1991 Nr. 46 vertreten wurde. Wie bereits dargelegt ist die Ordnung der Grundstücksentwässerung heute im Gewässerschutzrecht und damit im öffentlichen Recht verankert. Inwieweit der nachbarliche Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren auf die Beschaffenheit entsprechender Anlagen Einfluss nehmen kann, ist nachfolgend aufzuzeigen.

d) Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen; sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, stellt eine der Grundanforderung dar, welchen ein Bauvorhaben genügen muss; diese Anforderung ist, soweit technisch möglich, bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen (BEZ 1982 Nr. 32). Gewöhnlich besteht kein Anlass, sie in das baurechtliche Verfahren einzubeziehen oder ein ergänzendes Bewilligungsverfahren für Sicherheitsmassnahmen durchzuführen, da davon ausgegangen werden darf, dass fachkundige Personen mit der Bauplanung und -ausführung betraut werden, die auch nicht alltägliche Situationen einwandfrei zu meistern vermögen.

Bestehen indessen konkrete Anzeichen dafür, dass ein Vorhaben zu einer Gefährdung der Umgebung des Baugrundstücks führen könnte, haben Dritte Anspruch darauf, dass vorgängig, d.h. bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, die konkrete Gefahrensituation abgeklärt und gegebenenfalls die für die Sicherheit der Bauparzelle und der Nachbargrundstücke notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Damit die Baubehörden ihren diesbezüglichen Abklärungspflichten überhaupt nachkommen können, hält § 310 Abs. 2 PBG im Zusammenhang mit dem notwendigen Inhalt eines Baugesuches ausdrücklich fest, dass, wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstückes es rechtfertigt, neben den üblichen Baugesuchsunterlagen weitere Unterlagen verlangt werden können. § 5 lit. d der kantonalen Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) sieht denn auch das Einreichen eines Planes über die Liegenschaftentwässerung ausdrücklich vor.

e) Wie der Baurekurskommission II bekannt, gestattet die Bodenbeschaffenheit in der Gemeinde X keine problemlose Versickerung von Meteorwasser - und daher auch von Dachwasser -, da der Kiesanteil im Boden sehr gering ist. Sodann fällt das Gelände im Bereich der westlichen Grenze des Baugrundstückes gegen die rekurrentische Parzelle hin ab; die an der Grenze stehende Garagenbaute und der projektierte Schopf befinden sich somit unmittelbar oberhalb der rekurrentischen Bauten. Unter diesen Umständen ist die Befürchtung der Rekurrentin, die durch die Garagenerweiterung und den Schopfbau verursachte Vermehrung von abfliessendem Dachwasser könne ihre Parzelle bzw. die Bauten beeinträchtigen, nicht von der Hand zu weisen. Die Rekurrentin hat daher ein schutzwürdiges Interesse, dass die Frage der Reinabwasserbeseitigung im Baubewilligungsverfahren geklärt wird.

f) Die Vorinstanz statuierte in Dispositivziffer I.3 des angefochtenen Beschlusses, das Dachwasser sei versickern zu lassen. Die Frage, ob der Boden beim Baugrundstück für eine Versickerung überhaupt geeignet sei, ist jedoch nicht überprüft worden. Wie erwähnt, kann in Anbetracht der schwierigen Bodenverhältnisse in der Gemeinde X eine problemlose Versickerung nicht angenommen werden. Es hätte daher ein Anschluss an die Meteorwasserkanalisation zu erfolgen. Wenn dagegen eine Versickerung zwar möglich ist, durch schwierige Bodenverhältnisse aber erschwert wird, erhebt sich die Frage, wo genau und in welcher Form die Versickerung technisch durchgeführt werden kann.

Unter diesen Umständen ist der Bauherr zu verpflichten, der Baubehörde vor Baubeginn ein entsprechendes Entwässerungsprojekt einzureichen, da nur so sichergestellt werden kann, dass eine Lösung realisiert wird, die mit der Bodenbeschaffenheit im Einklang steht. Die Beurteilung dieser Frage kann nicht einer blossen Baukontrolle überlassen werden, da ihr die nachbarschützende Publizitätswirkung abgeht (vgl. auch lit. e der vorangegangenen Erwägungen).