

Hauszufahrten und Erschliessungsanlagen; Erforderlichkeit eines Erschliessungsplans für Erschliessungsanlagen; Sichtzonen

- Eine 150 m lange private Strasse, die vom öffentlichen Strassengebiet zu sieben Grundstücken (Wohneinheiten) führt und diese erschliesst, ist keine blosse Hauszufahrt, sondern eine (private) Erschliessungsanlage (Erw. 3.1).
- Kleinere Erschliessungsanlagen, die sich widerspruchsfrei in die kommunale Planung einfügen, dürfen ohne Erschliessungsplan erstellt werden (Erw. 3.2).
- Anordnung von Sichtzonen zu Lasten angrenzender Grundstücke einer Bauparzelle durch den Gemeinderat (Erw. 4)

Urteil des Verwaltungsgerichts III/15 vom 23. Februar 2016 (WBE.2015.110)

Aus den Erwägungen

II....

2.2.

2.2.1.

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Gemeinderat habe nicht begründet, warum die Sichtzonen auf die Grundstücke der betroffenen Beschwerdeführer gelegt würden. Weder der Gemeinderat noch die Vorinstanz habe dargelegt, warum die Beschwerdegegnerin die private Erschliessungsstrasse nicht so projektierte, dass benachbartes Grundeigentum nicht durch Sichtzonen beeinträchtigt werde. Die Bereiche der Strasseneinmündungen in den C.-weg und die T.-strasse könnten mit geringstem Aufwand so verlegt werden, dass keine Sichtzonen auf fremdem Land nötig wären.

...

3.

3.1.

3.1.1.

Streitig ist, ob es sich bei der projektierten Anlage um eine Zufahrt oder um eine Anlage der Feinerschliessung handelt. Die Qualifikation ist dafür massgebend, ob öffentlich-rechtliches Erschliessungsrecht zur Anwendung gelangt.

Bei der Erschliessung handelt es sich um einen bundesrechtlich vorgeprägten Begriff. Gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) umfasst die Erschliessung nebst anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt. Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) definiert Grob- und Feinerschliessung. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG). Eine hinreichende Erschliessung besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtraktabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt. Die befahrbare Strasse muss nicht in allen Fällen bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg

zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (Urteil des Bundesgerichts vom 27. September 2011 [1C_271/2011], Erw. 3.2.2). Von der Feinerschliessung abzugrenzen sind die Hausanschlüsse bzw. Zu- und Wegfahrten. Diese sind nicht Teil der Erschliessung im bundesrechtlichen Sinn, genügen doch nach Art. 19 RPG Einrichtungen, die einen Anschluss des einzelnen Hauses ohne erheblichen Aufwand erlauben (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 5).

Der Begriff der Erschliessung wird durch kantonales Recht näher konkretisiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 21. September 2005 [1A.125/2005], Erw. 9.2.2; WALDMANN/HÄNNI, Art. 19 N 4). Das kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (Urteil des Bundesgerichts vom 27. September 2011 [1C_271/2011], Erw. 2.5). Nach aargauischem Recht dient das öffentlich-rechtliche Erfordernis der genügenden strassenmässigen Erschliessung gemäss § 32 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) dazu, den Anschluss der Baute an das öffentliche Strassennetz unter verkehrs-, feuer-, sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie raumplanerischen Gesichtspunkten sicherzustellen; es bezieht sich auf die gesamte Wegstrecke mit Feinerschliessungsfunktion (AGVE 2004, S. 177; AGVE 1999, S. 202 mit Hinweisen). Den Benützern einer Baute und den Fahrzeugen der öffentlichen Dienste soll ein sicherer, ungehinderter Zugang bis zum Baugrundstück gewährleistet werden (AGVE 2004, S. 177 mit Hinweisen; AGVE 1976, S. 270). Die Unterscheidung zu den – von der Erschliessung nicht umfassten – Hausanschlüssen gilt im Einzelfall dennoch als schwierig, insbesondere wenn eine Hauszufahrt über ein Grundstück führt, das im Eigentum eines Dritten steht (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 32 N 19; vgl. auch AGVE 2004, S. 177 f.).

§ 10 Abs. 2 des Strassenreglements der Gemeinde H. vom 15. Juni 2001 definiert die Feinerschliessung ähnlich wie Art. 4 Abs. 2 WEG als die für die unmittelbare Erschliessung der einzelnen Grundstücke erforderlichen Strassen (Erschliessungsstrassen und -wege). Sie verbinden die Grundstücke mit der Groberschliessung (Sammelstrassen). Anhang 1 des Strassenreglements illustriert den Begriff der Feinerschliessung.

3.1.3.

Das streitige Baugesuch betrifft Parzelle Nr. 2072. Die Parzelle Nr. 2072 lag zwischen C.-weg und T.-strasse und wies eine maximale Länge von gegen 170 m und eine Breite von rund 21 m auf. Inzwischen sind von der Parzelle Nr. 2072 die Parzellen Nrn. 2540–2545 abparzelliert worden, so dass die streitige Anlage über insgesamt sieben nebeneinander liegende Parzellen führen soll. Das fragliche Gebiet bedarf ungeachtet der Parzellierung einer ausreichenden Erschliessung. Die Grundstücke vor allem im mittleren Bereich des Schildes sind öffentlich-rechtlich nicht hinreichend zugänglich und erschlossen, namentlich auch nicht über die N.-strasse. Die geplante Verkehrsanlage dient dazu, vom öffentlichen Strassengebiet zu sämtlichen Grundstücken zu gelangen. Insofern handelt es sich um eine (private) Erschliessungsanlage und nicht bloss um einen Hausanschluss.

3.2.

3.2.1.

Das Verwaltungsgericht setzte sich in AGVE 2004, S. 175 ff. eingehend mit der Bedeutung von Sondernutzungsplänen bei der Erschliessung durch die Gemeinde und durch Grundeigentümer sowie den aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip fliessenden Ausnahmen auseinander. Dabei wurde Folgendes ausgeführt:

"bb) Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich genutzt wird (§ 33 Abs. 1 Satz 2 BauG; siehe auch § 16 Abs. 1 Satz 1 BauG). In einem publizierten Entscheid vom 6. September 1995 hat sich der Regierungsrat dafür ausgesprochen, mit dem Wort 'grundsätzlich' werde zum Ausdruck gebracht, dass in begründeten Fällen Ausnahmen vom Erfordernis eines Erschliessungsplans möglich seien. Dies sei insbesondere der Fall, wenn ein Erschliessungsplan seinen Zweck, zu einer umweltschonenden, landsparenden und wirtschaftlichen Nutzung des Bodens beizutragen, nicht erfüllen könnte oder wenn der Aufwand zur Erstellung des Erschliessungsplans in einem Missverhältnis zu den damit erreichbaren Zielen stünde (AGVE 1995, S. 559 f.). Diese Sonderfälle leuchten auch dem Verwaltungsgericht ein. Zusätzlich wird von der Sondernutzungsplanung Umgang genommen werden können, wenn dadurch die systematische Erschliessung nicht verunmöglicht oder ungünstig präjudiziert wird (so die Botschaft I, S. 22 unten zu § 26). Die unter dem früheren, bis zum 31. März 1994 geltenden Baugesetz vom 2. Februar 1971 (aBauG) befolgte Praxis ging ebenfalls in diese Richtung; § 157 Abs. 1 aBauG, der die systematische Erschliessung von Bauland 'im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes' vorschrieb, wurde lediglich die Bedeutung eines Planungsgrundsatzes zuerkannt, der andere, das Erschliessungssystem beachtende Lösungen zulies (AGVE 1981, S. 249 f.; 1991, S. 336 ff.; Zimmerlin, a.a.O., §§ 157/158 N 2). Solange eine geordnete Erschliessung gewährleistet bleibt, muss also nach Massgabe des Verhältnismässigkeitsprinzips ausnahmsweise auch ohne gültigen Sondernutzungsplan erschlossen werden können.

cc) § 37 Abs. 1 BauG, der die Erschliessung durch Grundeigentümer (Privaterschliessung) regelt, legt fest:

'Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.'

Der Regierungsrat hat im bereits erwähnten Entscheid erwogen, in dieser Bestimmung werde das Erfordernis eines Erschliessungsplans nicht wie in § 33 Abs. 1 BauG durch das Wort 'grundsätzlich' relativiert. Vielmehr werde das Erfordernis noch dadurch betont, dass § 37 Abs. 1 BauG nur von den 'geplanten' Erschliessungsanlagen spreche. Auch aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich, dass die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private nur nach Massgabe der kommunalen Planung möglich sein solle, wobei kleinere Anlagen nicht im Plan vorgesehen sein, sondern sich nur widerspruchsfrei darin einfügen müssten. Damit nehme das geltende BauG im Gegensatz zu § 157 Abs. 1 aBauG in Bezug auf das Erfordernis eines Sondernutzungsplans eine Differenzierung zwischen der Erschliessung durch die Gemeinde und der Erschliessung durch den Bauherrn vor. Die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private setze einen Erschliessungsplan voraus, wenn für die Erschliessung des betreffenden Schildes noch ein Gestaltungsspielraum bestehe, von dem das betreffende Grundstück betroffen sei (AGVE 1995, S. 560 mit Hinweis auf die Botschaft Nr. 6101 des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 17. August 1992 zur zweiten Lesung des Raumplanungs- Umwelt- und Baugesetzes [Botschaft II], S. 13 zu § 35; siehe auch VGE III/75 vom 4. Juni 1999 [BE.1997.00304] in Sachen B., S. 10).

Obwohl gemäss Botschaft I (S. 24 zu § 29) die private Erschliessung u.a. an die Voraussetzung zu knüpfen ist, dass im Unterschied zur Erschliessung durch die Gemeinde in jedem Fall ein rechtsgültiger Sondernutzungsplan vorliegt, wird man unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismässigkeitsprinzips – nach diesem Grundsatz darf ein staatlicher Eingriff nicht weitergehen, als es die Durchsetzung des öffentlichen Interesses erfordert, und die Freiheitsbeschränkung darf zudem nicht in einem Missverhältnis zum damit verfolgten öffentlichen Interesse stehen (ULRICH HÄFELIN / GEORG MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich/ Basel/Genf 2002, Rz. 581 ff.; BGE 124 I 44 f.; 117

la 483 mit Hinweisen) – den Fall vorbehalten müssen, dass kleinere Erschliessungsmassnahmen, die sich widerspruchsfrei in die kommunale Planung einfügen, ohne konkrete Dispositionen in einem Sondernutzungsplan getroffen werden dürfen. Man wollte offensichtlich die Regelung von § 5 Abs. 1 der ebenfalls bis zum 31. März 1994 geltenden Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 17. April 1972 ('Privatstrassen müssen dem Überbauungsplan entsprechen. Wo ein solcher fehlt, darf die künftige Strassenplanung nicht ungünstig präjudiziert werden.') in eine künftige Praxis übergehen lassen (Botschaft II, S. 13 zu § 35)."

3.2.2.

Zu prüfen ist somit, ob es sich bei der projektierten privaten Strasse um eine kleinere Erschliessungsmassnahme handelt, die sich widerspruchsfrei in die kommunale Planung einfügt. Die Frage, ob die Erschliessungsvariante der Beschwerdegegnerin eine ungünstige Präjudizierung der künftigen Strassenplanung zur Folge hat oder nicht, kann sich dabei unter zwei Aspekten stellen: Erstens darf nicht aufgrund einer punktuellen Optik geplant, sondern muss den Bedürfnissen des gesamten Einzugsgebiets Rechnung getragen werden; die Erschliessung soll nicht als Stückwerk, sondern möglichst rationell und ökonomisch erfolgen. Zweitens ist im Sinne der Koordination darauf zu achten, dass das durch die neue Erschliessung ermöglichte zusätzliche Verkehrsaufkommen auch für übergeordnete Erschliessungsträger verkraftbar ist (AGVE 2004, S. 180 f. mit Hinweis).

Die projektierte private Strasse ist ca. 150 m lang und 3 m breit. Sie soll inskünftig ca. sieben Wohneinheiten mit ca. 14 Parkplätzen erschliessen, womit durchaus noch von einer relativ geringfügigen Erschliessungsmassnahme gesprochen werden kann (vgl. auch angefochtener Entscheid, S. 6 mit Hinweis; in VGE III/46 vom 15. September 2008 [WBE.2008.20], S. 20 f., und im entsprechenden Urteil des Bundesgerichts vom 7. Juli 2009 [1C_554/2008], Erw. 4.3 und 4.1, wurde der Anschluss von sieben neuen Wohneinheiten via Zufahrtsweg an den X.-weg und von drei neuen Wohneinheiten an den Y.-weg ebenfalls als relativ geringfügige Erschliessungsmassnahme eingestuft). Im Wesentlichen geht es nur darum, die durch die Ausparzellierung der bestehenden Parzelle Nr. 2072 entstandenen neuen Parzellen mittels einer privaten Strasse mit den bereits bestehenden öffentlichen Erschliessungsstrassen (T.-strasse und C.-weg) zu verbinden. Anhaltspunkte, wonach sich die projektierte Erschliessung nicht in die kommunale Planung einfügen würde, bestehen nicht. Die projektierte private Verbindungsstrasse nimmt die Systematik der bisherigen Erschliessung in diesem Gebiet auf. Auch die N.-strasse wurde so angelegt, wie dies für die geplante Strasse beabsichtigt ist. Eine ungünstige Präjudizierung der künftigen Strassenplanung ist nicht ersichtlich. Da der Gemeinderat die kommunalen Verhältnisse am besten kennt, ist seiner Beurteilung, wonach kein Widerspruch zur kommunalen Planung bestehe, zudem erhebliches Gewicht beizumessen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Privatstrasse für ca. sieben Wohneinheiten) dürfte für übergeordnete Erschliessungsträger im Übrigen problemlos verkraftbar sein. Ebenso wenig sind Probleme bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Die geplante private Strasse stellt demgemäss eine relativ geringfügige Erschliessungsmassnahme dar, die sich widerspruchsfrei in die kommunale Planung einfügt. Auf das Erfordernis eines Sondernutzungsplans darf deshalb verzichtet werden. Abgesehen davon kann bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die vorgesehene Lösung offenkundig auch die einzig sinnvolle Erschliessungsvariante für das betroffene Baugebiet darstellt (vgl. Erw. 4.3.3).

4.

4.1.

Die Beschwerdeführer erachten die Sichtzonen auch in materiell-rechtlicher Hinsicht als unzulässig. Die geplante Strasse sei keine öffentliche, sondern eine private Erschliessungsstrasse, weshalb

§§ 109 ff. BauG und § 42 BauV als Grundlage für die Sichtzonen nicht in Betracht kämen. Die Gemeinde sei nicht befugt gewesen, Sichtzonen zu verfügen. Die Erschliessung hätte mittels eines Sondernutzungsplans sichergestellt werden müssen. Es treffe auch nicht zu, dass die Sichtzonen keine enteignungsrechtlichen Tatbestände darstellten. Die betroffenen Grundeigentümer seien in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt. Auf ihren Grundstücken bestünden Autoabstellplätze, Kleinbauten und Hecken, die den Sichtzonen weichen müssten. Aufgrund von § 67a BauG dürften grundsätzlich untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten innerhalb des Strassenabstands unter bestimmten Voraussetzungen erstellt werden. Dass die fraglichen Grundstückstreifen wegen des Strassenabstands ohnehin nicht nutzbar wären, treffe insoweit nicht zu. Im Weiteren bestehe kein öffentliches Interesse an den Sichtzonen bzw. daran, dass die Beschwerdegegnerin eine private Erschliessungsstrasse baue, welche in das Eigentum der Nachbarn eingreife.

Die Vorinstanz erachtete die verfügten Sichtzonen demgegenüber als rechtmässig. Diese seien nicht im Rahmen eines Enteignungsverfahrens zu verfügen gewesen. Grundlage für die Anordnung der Sichtzonen bildeten § 110 Abs. 3 BauG und § 42 BauV. Die im genehmigten Plan eingezeichneten Sichtzonen seien nicht zu beanstanden. An den Sichtzonen bestehe ein öffentliches Interesse, da sie der Verkehrssicherheit dienten. Auf der andern Seite beeinträchtigten die Sichtzonen die Nachbargrundstücke nur unwesentlich, da sie auf den fraglichen Grundstücken lediglich knapp 7 m² umfassende Landstreifen umfassten, die vollumfänglich innerhalb des ordentlichen Strassenabstands lägen und baulich nicht nutzbar wären. Der Eingriff in die Eigentümerechte der betroffenen Anstösser erweise sich als zumutbar.

4.2.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 BV ist das Eigentum gewährleistet. Ein staatlicher Eingriff, der zu einer Beschränkung der durch die Eigentumsgarantie geschützten Rechte führt, ist nur dann mit der Eigentumsgarantie vereinbar, wenn er über eine genügende gesetzliche Grundlage verfügt, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sowie verhältnismässig ist (Art. 36 BV; JÖRG PAUL MÜLLER/MARKUS SCHEFER, Grundrechte in der Schweiz, 4. Auflage, Bern 2008, S. 1021 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2343 ff.; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 110 N 4). Auch § 21 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV; SAR 110.000) gewährleistet das Eigentum und vermögenswerte Rechte. Eigentumsbeschränkungen können im öffentlichen Interesse auf formell-gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden (§ 21 Abs. 2 KV; AGVE 1975, S. 252).

Sichtzonen sind Flächen anstossenden Landes, in denen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein sichtfreier Raum gewahrt werden muss (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 71 N 1; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 2). Die Funktion der Sichtzonen besteht darin, die notwendige freie Sicht zu gewährleisten, die für eine möglichst gefahrlose Abwicklung des Strassenverkehrs erforderlich ist. Im Bereich von Einmündungen in Strassen soll so dafür gesorgt werden, dass die Verkehrsteilnehmer herannahende Fahrzeuge rechtzeitig wahrnehmen können (vgl. AGVE 1991, S. 316; VGE III/54 vom 11. Juni 2013 [WBE.2011.397], S. 9; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 2). Sichtzonen sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (AGVE 1991, S. 317; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 11). Nebst einer gesetzlichen Grundlage muss für Sichtzonen somit ein ausreichendes öffentliches Interesse namhaft gemacht werden können. Dieses muss zudem gegenüber den ihm entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen, sonst ist die Eigentumsbeschränkung unverhältnismässig (siehe oben; AGVE 1991, S. 317; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 11).

4.3.

4.3.1.

Gemäss § 110 Abs. 3 BauG kann der Gemeinderat bei Gemeindestrassen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit anordnen, dass die anstossenden Grundstücke im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedigungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten sind. § 110 Abs. 3 BauG stellt die gesetzliche Grundlage für Eigentumsbeschränkungen in Form von Sichtzonen dar (vgl. ZIMMERLIN, a.a.O., § 71 N 2). Konkretisiert wird § 110 Abs. 3 BauG in § 42 BauV, welche Bestimmung als Richtlinie für die Beurteilung von Sichtzonen das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des BVU vom 1. März 2011 als massgebend erklärt (Abs. 1). In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 80 cm bis 3 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen (Abs. 2).

Streitbetroffen sind vorliegend Sichtwinkel an der T.-strasse und am C.-weg, mithin an Gemeindestrassen. § 110 Abs. 3 BauG ist auf Gemeindestrassen anwendbar. Nicht massgeblich ist demgegenüber die Qualifikation der einmündenden Erschliessung. § 110 Abs. 3 BauG findet sowohl bei einmündenden Gemeindestrassen, Privatstrassen wie auch blossen Zufahrten Anwendung (vgl. AGVE 1991, S. 316 ff., namentlich S. 317). Der Ansicht der Beschwerdeführer, wonach § 110 Abs. 3 BauG i.V.m. § 42 BauV für die vorliegend einmündende private Erschliessungsstrasse nicht zur Anwendung komme, kann demgemäss nicht gefolgt werden. Betreffend die Anordnung von Sichtzonen ist die gesetzliche Grundlage in § 110 Abs. 3 BauG somit gegeben.

4.3.2.

Erforderlich ist sodann ein ausreichendes öffentliches Interesse. Aufgrund der Akten und Planunterlagen steht fest, dass bei den geplanten Ausfahrten in die T.-strasse und den C.-weg die Sichtverhältnisse ohne Anordnung von Sichtzonen ungenügend wären. Mit den Sichtzonen kann die Freihaltung der erforderlichen Sicht gewährleistet werden; sie dienen der Verkehrssicherheit, weshalb an deren Anordnung ein öffentliches Interesse besteht (vgl. ZIMMERLIN, a.a.O., § 71 N 1, § 73 N 2; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 4). Die Sorge für die notwendige Sicht und das Vermeiden ihrer Behinderung gehört zu den wesentlichen Aufgaben, welche sich aus der Strassenbaupflicht ergeben (ZIMMERLIN, a.a.O., § 71 N 1; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 11). Dass die einmündende Strasse privat ist, ändert am öffentlichen Interesse der Verkehrssicherheit im Übrigen nichts. Durch die Anordnung von Sichtzonen soll einerseits eine Gefährdung des Verkehrsflusses auf der übergeordneten Strasse durch einmündende Fahrzeuge verhindert werden; andererseits dient eine Sichtzone auch dem Schutz der einmündenden Fahrzeuge durch den Verkehr auf dem übergeordneten Strassenzug. Insofern müssen Sichtzonen (gerade) auch bei der Einmündung von Privatstrassen oder auch blossen Ausfahrten auf Gemeinde- oder Kantonsstrassen verfügt werden können (vgl. AGVE 1991, S. 317). Dementsprechend regeln das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des BVU vom 1. März 2011 sowie die "Empfehlungen Sicht an Knoten und Ausfahrten" des BVU vom Januar 2001 (Anhang 3) u.a. auch Sichtzonen privater Ausfahrten in Gemeindestrassen.

Das öffentliche Interesse an den Sichtzonen ist somit zu bejahen.

4.3.3.

4.3.3.1.

Eingriffe in die Eigentumsgarantie müssen verhältnismässig, d.h. geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Es muss eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation vorliegen (BGE 139 I 187; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2352 ff.). Auch bei Anordnung einer Sichtzone (Anpassung oder

Beseitigung sichtbehindernder Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedigungen und weiterer Vorrichtungen) ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten.

4.3.3.2.

Die Anordnung der Sichtzonen erscheint ohne weiteres geeignet, die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Sichtzonen sind zudem erforderlich, um den im öffentlichen Interesse liegenden Zweck zu erreichen. Mildere Massnahmen, um den für die Verkehrssicherheit notwendigen sichtfreien Raum bei den projektierten Einmündungen zu gewährleisten, sind nicht ersichtlich.

Bleibt zu prüfen, ob die Anordnung von Sichtzonen für die betroffenen Grundeigentümer bzw. Nachbarn zumutbar ist. Unter dem Kriterium der Zumutbarkeit gebietet das Verhältnismässigkeitsprinzip eine Abwägung der einander entgegenstehenden Interessen (BGE 140 I 374). Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. den zu seiner Erreichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen stehen; die betroffenen Interessen sind gegeneinander abzuwägen (Urteil des Bundesgerichts vom 15. März 2006 [1P.431/2005], Erw. 5.2). Dabei stehen nicht einfach "öffentliche" und "private" Interessen gegenüber, da die Erhaltung einer möglichst freiheitlichen Eigentumsordnung als Voraussetzung für die individuelle Lebensgestaltung und ein marktwirtschaftlich orientiertes Wirtschaftssystem ebenfalls ein wichtiges Anliegen der Allgemeinheit ist. Dementsprechend sind jeweils alle im konkreten Fall bestehenden Interessen nach den gleichen Gesichtspunkten zu bewerten und gegeneinander abzuwägen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2356; vgl. auch AGVE 1991, S. 316 ff.).

Die umstrittenen Sichtzonen beeinträchtigen die betroffenen Nachbargrundstücke (Parzellen Nrn. 2074 und 2067) nur unwesentlich, da die auf den fraglichen Grundstücken betroffenen Landstreifen (von jeweils einigen Quadratmetern) vollumfänglich innerhalb des ordentlichen Strassenabstands (von 4 m, vgl. § 111 Abs. 1 lit. a BauG) liegen und daher höchstens für Einfriedigungen oder Stützmauern genutzt werden könnten, welche jedoch (abgesehen von Einfriedigungen in Form von Gehölzen bis 1.30 m Höhe) gegenüber der Strasse ebenfalls einen Mindestabstand von 60 cm einhalten müssten (vgl. § 111 Abs. 1 BauG sowie § 28 Abs. 3 und § 29 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde H. vom 10. Juni 2010 / 22. September 2010 [BNO]). Der Hinweis der Beschwerdeführer auf § 67a BauG ist zudem nicht stichhaltig, da es sich hierbei um eine Ausnahmegewilligung handelt, deren Voraussetzungen (Abs. 1) erst erfüllt sein müssten und die ohnehin nur in Verbindung mit einem Beseitigungsrevers erteilt werden könnte (vgl. Abs. 2). Der Einwand der Vorinstanz, wonach der Strassenabstandsbereich grundsätzlich nicht beansprucht werden dürfe, ist durchaus zutreffend. Dass in den von den Sichtzonen betroffenen Bereichen bewilligte und erstellte Kleinbauten beständen, die entfernt werden müssten, ist mit der Vorinstanz zudem nicht ersichtlich. Der Eigentumseingriff erscheint insofern nicht gravierend, weshalb grundsätzlich auch keine besonders hohen Anforderungen an die Eingriffsinteressen bestehen.

Dennoch ist zu prüfen, ob die Ausfahrten nicht so erstellt werden könnten, dass die Sichtzonen ganz auf die Parzellen der Bauherrschaft zu liegen kommen. Eine Erschliessungsstrasse mit Ausfahrten in der Mitte der Parzellen Nrn. 2072 und 2545 erscheint jedoch von vornherein keine valable Alternative, zumal so die Grundstücke in der Mitte durchschnitten und nicht mehr sinnvoll, d.h. zweckmässig, wirtschaftlich und landsparend, überbaut werden könnten. Zu Recht verwarf die Vorinstanz auch die Varianten mit zwei Stichstrassen oder zentralen Tiefgaragen/Abstellplätzen. Es kann diesbezüglich auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Auch bei diesen Varianten wären im Übrigen Zufahrten ab dem T.-strasse bzw. der C.-weg mit entsprechenden Sichtzonen erforderlich. Die Vorinstanz hielt schliesslich zutreffend fest, dass eine Erschliessungsstrasse entlang des südlichen Parzellenrands (Entlang zur Parzelle Nr. 2248) aus verkehrstechnischer Sicht ungünstiger (die Ausfahrten erfolgten in Strassenkreuzungen) und auch nicht zweckmässiger und landsparender

als die gewählte Erschliessungsvariante wäre. Der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin ist beizupflichten, dass die vorgesehene Variante im Ergebnis als einzig sinnvolle Lösung für die Erschliessung der Parzellen erscheint.

Wie dargelegt sind Grundstücke zu erschliessen (siehe Erw. 3.1.2). Die (private) Erschliessung dient deshalb nicht nur privaten Interessen, sondern auch dem öffentlichen Interesse, dass die in der Bauzone gelegenen Grundstücke zonenkonform genutzt bzw. überbaut werden können. Zudem liegt das öffentliche Interesse an den Sichtzonen primär nicht im Zweck der privaten Erschliessungsstrasse begründet, sondern in der Verkehrssicherheit (vgl. bereits Erw. 4.3.2). Das Interesse an verkehrssicheren Ausfahrten/Einmündungen ist als hoch einzustufen. Auf der andern Seite ist der mit den Sichtzonen verbundene Eigentumseingriff in die anstossenden Nachbargrundstücke nicht gravierend. Insgesamt wiegen die Interessen an den Sichtzonen damit höher als das Interesse der Beschwerdeführer 2 und 4 daran, dass ihre Grundstücke von den Sichtzonen nicht betroffen werden.

Der Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Anstösser erweist sich damit als zumutbar.

Stichwörter: Erschliessungsplan, Hauszufahrt, Sichtzone