

Privatstrasse; Erschliessung

Eine genügende strassenmässige Erschliessung (§ 32 Abs. 2 lit. b BauG) soll primär durch eine genügende **Zufahrt** und nur in Ausnahmefällen durch einen guten **Zugang** (Treppen / Schräglift) erfolgen.

Privatstrassen ohne Gemeingebrauch werden durch die VSS-Normen nur insofern geregelt, als es um Grundstückszufahrten geht, die in öffentliche Strassen münden. Eine Breite von 3.2 bis 3.5 m (Begegnungsfall Personenwagen / Zweirad) genügt, sofern Ausweichstellen für den Begegnungsfall PW / PW bei sechs zu erschliessenden Einfamilienhäusern gegeben sind. Die Neigung (15.9 %) ist nicht zu beanstanden.

Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) III/18 vom 2. März 2009 (WBE.2006.430)

Aus den Erwägungen

II.

1.

Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, eine Privatstrasse auf den Parzellen Nr. 975 und Nr. 2181 an der X-Strasse in Y. zu realisieren. Die Strasse soll der Zufahrt zu sechs geplanten Einfamilienhäusern dienen. Sie führt ab Anschluss X-Strasse an der Parzellengrenze Nr. 3755/2181 S-förmig auf einer Länge von ca. 120 m, weist ein Gefälle von bis ca. 15.9 % auf und endet mit einem Wendeplatz. Die Breite der Strasse beträgt zwischen 3.20 m und 3.50 m. Erschlossen werden soll die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 2181 und die Parzelle Nr. 975. Die beiden Parzellen befinden sich gemäss Zonenplan ... in der Einfamilienhauszone E.

2.

Das strittige Bauprojekt umfasst nicht den Bau einer öffentlichen Strasse i.S.v. § 80 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz; BauG, SAR 713.100), sondern einer nicht dem Gemeingebrauch offen stehenden Privatstrasse. ...

3.

Streitig ist zunächst, ob die Erschliessung der Parzellen Nr. 975 und Nr. 2181 i.S.v. § 32 Abs. 1 lit. b BauG eine Zufahrt wie die projektierte erfordert oder ob ein Zugang (Treppen und/oder Schräglift) den Anforderungen genügen würde.

3.1.

Als erschlossen gilt ein Grundstück, wenn die notwendigen Erschliessungsanlagen, insbesondere eine hinreichende Zufahrt, erstellt sind oder eine ausreichende Erschliessung spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]; § 32 Abs. 1 lit. b BauG; BGE 127 I 110 f.). Das öffentlich-rechtliche Erfordernis der genügenden strassenmässigen Erschliessung i.S.v. § 32 Abs. 1 lit. b. BauG dient dazu, den Anschluss der Baute an das öffentliche Strassennetz unter Verkehrs-, Feuer-, Sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie raumplanerischen Gesichtspunkten sicherzustellen und umfasst die Grob- und die Wegstrecke mit Feinerschliessungsfunktion (AGVE 1999, S. 202 mit Hinweisen). Den Benutzern einer Baute und den Fahrzeugen der öffentlichen Dienste soll ein sicherer, ungehinderter Zugang bis zum Baugrundstück gewährleistet werden.

Von dieser Zwecksetzung ausgehend steht fest, dass die Erschliessung durch eine genügende Zufahrt und nur in Ausnahmefällen durch einen guten Zugang erfolgen soll (so auch noch § 156 Abs. 1 lit. b aBauG in der Fassung vom 2. Februar 1971). Ausnahmesituationen, die einen blossen Zugang statt einer Zufahrt rechtfertigen können, sind ausserordentliche topographische Verhältnisse, insbesondere steile Hänge, die das Erstellen einer befahrbaren Strasse zu den Bauten ohne unverhältnismässigen Aufwand oder aus Gründen des Landschaftsschutzes *unmöglich* machen (AGVE 1973, S. 247; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Aufl., Aarau 1985, § 156 N 8c).

3.2.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, vorliegend sei eine Erschliessung durch Treppen und/oder Schräglifte bzw. Zugänge aus topographischen Gründen und hinsichtlich des Landschaftsschutzes vorzuziehen. Es sei zwar richtig, dass die arealinterne Erschliessung grundsätzlich über Zufahrten und nur in Ausnahmefällen über Zugänge erfolgen solle, dies sei aber nirgends festgelegt. Das Grundprinzip jeder Erschliessung, umweltschonende und landsparende Lösungen zu finden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 BauG), könne die Wahl der Zugangsvariante gebieten. Gerade im vorliegenden Fall, in welchem aus topographischen Gründen markante Einschnitte in den Hang und andere Terrainveränderungen nötig seien, müssten solche Überlegungen Platz greifen.

3.3.

Die Strasse soll in der Bauzone realisiert werden. Das Erstellen einer Strasse ist trotz Hanglage technisch möglich. Dies wurde vom Vertreter der Abteilung Verkehr des BVU anlässlich der verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung bestätigt. Die Beschwerdeführerin vertritt denn auch nicht die gegenteilige Ansicht, sondern fordert unter Berufung auf allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Zugangsvariante vorzuziehen. Diese Auffassung geht fehl. Raumplanerische Grundsätze stehen einer relativ kleinräumigen Erschliessungsmassnahme wie der vorliegenden - eine Privatstrasse soll zwei Parzellen und sechs Wohneinheiten erschliessen - nicht entgegen. Die planerische Zweckmässigkeit einer Erschliessung kann nicht parzellenweise beurteilt werden. Die Stadt hat es versäumt, gesetzliche Vorgaben für Privaterschliessungen im Gebiet des Hungerbergs zu erlassen, welche eine Erschliessung durch Treppen/Schräglifte anstatt durch Zufahrten vorsehen. Es bestehen auch keine speziellen Schutzbestimmungen bzw. Baueinschränkungen zu Gunsten des geltend gemachten Landschaftsschutzes in diesem Gebiet.

Wie der Augenschein ergeben hat, kann keine Rede davon sein, dass das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild im Sinne von § 42 Abs. 2 BauG und § 58 BNO durch den Bau einer Erschliessungsstrasse beeinträchtigt wird. Die Rüge wird denn auch von der Beschwerdeführerin nicht näher begründet, sondern in diesem Zusammenhang wird einzig auf die benötigte Fläche, den Eingriff ins Terrain und die erforderlichen Stützmauern verwiesen. Inwiefern die geplante Erschliessungsstrasse die Gesamtwirkung des Hungerbergs beeinträchtigen soll, wird jedoch nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich. Das Gebiet ist weitgehend überbaut und umfasst bereits Erschliessungsstrassen und Grundstückszufahrten. Aufgrund der Hanglage verfügen die meisten Bauten in der Umgebung über Stützmauern, Böschungen usw.. Die erforderliche Stützmauer erweist sich, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, weder als unüblich noch als störend.

3.4.

Zusammenfassend liegt keine Ausnahmesituation vor, welche generell einer strassenmässigen Erschliessung der Parzellen entgegenstehen und einen blossen Zugang zu den Häusern rechtfertigen würde.

...

5.

5.1.

Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen stützt sich das Verwaltungsgericht auf die Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Entscheidungshilfen. Private Strassen, an denen kein Gemeingebrauch besteht - wie die geplante -, werden durch die VSS-Normen nur insofern geregelt, als es sich um Grundstückszufahrten handelt (VSS-Norm 640 050). Grundstückszufahrten sind private Strassenstrecken, auf denen der Strassenfahrzeugverkehr von anstossenden Grundstücken auf öffentliche Strassen geleitet wird. Die Grundstückszufahrt muss so dimensioniert sein, dass der Verkehrsfluss auf der öffentlichen Strasse nicht behindert und die Sicherheit nicht beeinträchtigt wird. Auf welcher Länge die verlangte Breite der Grundstückszufahrt erfüllt sein muss, wird in der VSS-Norm nicht definiert. Gemäss Ausführungen des Fachbeamten des BVU anlässlich der Augenscheinsverhandlung beträgt diese Länge 5 bis 10 m.

5.2.

Die Breite der geplanten Strasse beträgt 3.20 m bis 3.50 m, das Bankett mindestens 30 cm. Ausweichstellen sollen durch örtliche Verbreiterungen im Bereich der künftigen Wohnhäuser

geschaffen werden. Gemäss dem Vertreter der Abteilung Verkehr des BVU anlässlich der vorinstanzlichen Augenscheinsverhandlung sind die Geometrieanforderungen der Strasse erfüllt.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die 120 m lange Strasse könne nicht ohne genügende Ausweichstellen auskommen. Zur Begründung führt sie lediglich aus, der sachverständige Vertreter des Kantons habe anlässlich der vorinstanzlichen Augenscheinsverhandlung zum Ausdruck gebracht, dass bei einer öffentlichen Strasse Ausweichstellen realisiert werden müssten. Selbstverständlich gelte dies auch bei einer Privaterschliessung. Die Beschwerdeführerin setzt sich weder mit den Ausführungen im angefochtenen Entscheid auseinander noch zeigt sie auf, inwiefern mehr als die geplanten Ausweichstellen erforderlich sind. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die geplante Breite der Strasse das Kreuzen eines Fahrzeuges mit Fussgängern und Velofahrern auch ohne Ausweichstelle gewährleistet und für das Kreuzen von Motorfahrzeugen genügend Ausweichstellen vorhanden sind. Insgesamt werden die geplanten Neubauten unter diesem Titel ausreichend erschlossen, wie dies der Vertreter der Abteilung Verkehr an der verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung bestätigt hat. Zumal bei sechs Einfamilienhäusern kein übermässiges Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

5.3.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, eine Neigung von bis zu 15.9 % liege ausserhalb des Bewilligungsfähigen.

Die Vorinstanz ist anderer Auffassung und beruft sich in erster Linie auf VGE IV/7 vom 26. Februar 2002 (BE.2000.121), S. 29, wo ein Neigungsgrad einer Erschliessungstrasse von 17 % als zulässig erachtet worden sei. In Anbetracht dessen, dass der Zufahrtsweg nur der Erschliessung einiger privater Liegenschaften diene und im Lichte des Verwaltungsgerichtsentscheids sei das vorliegende Strassenprojekt mit den Anforderungen an eine zweckmässige Erschliessung gemäss § 32 Abs. 1 lit. b BauG vereinbar.

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die VSS-Norm 640 110 lege für die vertikale Linienführung bei einer Ausbaugeschwindigkeit von 40 km/h eine maximale Längsneigung von 12 % fest. Eine etwas grössere Neigung werde zwar nicht ausgeschlossen, bei Überschreitungen der Richtwerte seien gemäss Richtlinie die Betriebs- und Unterhaltsprobleme vor allem im Winter zu beachten.

Der Beschwerdeführerin ist entgegen zu halten, dass zum einen die Anwendung der VSS-Normen bei Privatstrassen - sofern nicht die Grundstückszufahrt im engeren Sinne betroffen ist - nur analog möglich ist. Zum anderen verweist die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV; SAR 713.111) nicht auf die VSS-Norm 640 110. Folglich wäre die Berücksichtigung der Norm als Entscheidungshilfe auch bei einer öffentlichen Strasse nur analog zulässig. Zudem ist zu beachten, dass die von der Beschwerdeführerin genannten Werte bezüglich physikalischen Grenzen der Haftneigung bei Glatteis und Schnee (7 bzw. 10 %) aus der angeführten VSS-Norm nicht ersichtlich sind. Die Steigung der geplanten Strasse liegt daher, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, nicht "im Umfange des Anderthalbfachen bzw. Doppelten" des Zulässigen. Die Abweichung von der gemäss Richtlinie empfohlenen Maximalneigung ist, unter Berücksichtigung der gefahrenen Höchstgeschwindigkeit, deutlich geringer. Die Strasse liegt mit einer Neigung von bis zu 15,9 % zwar über den Gewohnten, was die Anforderungen an die Eigenverantwortung an die Benutzer der Strasse erhöht, jedoch nicht deren Bewilligungsfähigkeit ausschliesst.

Stichworte: Privatstrasse; Erschliessung