

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

– Zonenkonforme Erschliessung einer privaten Bauparzelle über eine ÖBA-Zone

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 25. Januar 2019 (EBVU 18.69)

Aus den Erwägungen

4.2 Streitig ist vorliegend die Zonenkonformität der über die Gemeindeparzelle 545 führenden Zufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus. Die Parzelle 545 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche für Bauten und Anlagen bestimmt ist, die dem öffentlichen Interesse dienen (§ 25 Abs. 1 BNO). Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient im Allgemeinen der Sicherung des Landbedarfs, auf den das Gemeinwesen für die Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben durch Erstellung von Bauten und Anlagen angewiesen ist (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 15 N 91). In dieser Zone dürfen gemäss Rechtsprechung demnach nur öffentliche und öffentlichen Zwecken beziehungsweise Interessen dienende Werke erstellt werden. Die Bauten müssen dabei grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sein (vgl. BGer 1C 310/2011 vom 10. November 2011, E. 2.4 f.). Private Vorhaben sind demgegenüber grundsätzlich nicht zulässig (AGVE 2000, S. 209). Die Praxis lässt allerdings private Nebennutzungen zu, sofern sie entweder betriebsnotwendig sind oder mit der öffentlichen Nutzung in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen (ALAIN GRIFFEL/HANS U. LINIGER/HERIBERT RAUSCH/DANIELA THURNHERR, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 1.72).

4.3 Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG sowie § 33 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung von Parzellen in der Bauzone liegt also grundsätzlich im öffentlichen Interesse und stellt entsprechend eine öffentliche Aufgabe des Gemeinwesens dar (CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 33 N 5). Vor diesem Hintergrund können Erschliessungsanlagen, zu deren Erstellung das Gemeinwesen ... verpflichtet ist, als im öffentlichen Interesse liegende Bauten qualifiziert werden und sind innerhalb einer Zone für öffentliche Bauten folglich zuzulassen (vgl. dazu auch DANIEL GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unter besonderer Berücksichtigung des Luzerner Planungs- und Baurechts, Zürich 2000, S. 83 f.). Selbst wenn man sich vorliegend auf den Standpunkt stellt, dass die hier streitige Zufahrt nicht mehr zur Feinerschliessung im Sinn von Art. 4 Abs. 2 WEG zu zählen ist, sondern lediglich eine private Hauszufahrt darstellt (vgl. zur Abgrenzung VGE III/15 vom 23. Februar 2016, S. 10 f.), deren Erstellung grundsätzlich nicht dem Gemeinwesen, sondern den bauwilligen Grundeigentümern obliegt (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 5), wäre die Zufahrt über die Parzelle 545 gestützt auf § 67 BauG zuzulassen. So kann der Gemeinderat gemäss § 67 Abs. 1 BauG bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn es mit dem öffentlichen Wohl sowie dem Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. Ausserordentliche Verhältnisse liegen im konkreten Fall dergestalt vor, als für die Erschliessung eines Bauvorhabens auf der Parzelle 2494 gemäss den nachvollziehbaren Aussagen der kantonalen Fachperson gar keine zweckmässige andere Alternative besteht. So ist eine Erschliessung von Norden und Süden aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den steilen Böschungen (vgl. hinsichtlich des maximal zulässigen Gefälles einer Hauszufahrt § 60 Abs. 2 BNO sowie die VSS-Norm SN 640 050 "Grundstückzufahrten" vom Mai 1993 [Tab. 2]) nicht denkbar. Ebenfalls nicht als zweckmässig erweist sich eine Erschliessung des Bauvorhabens von Osten her, würde eine solche Lösung doch viel mehr Fläche beanspruchen und entsprechende Enteignungen erforderlich machen. Eine den Vorgaben von § 92 Abs. 1 BauG entsprechende alternative Erschliessungsmöglichkeit besteht somit nicht, weshalb das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse bejaht werden kann. Die ... vorgesehene Zufahrt ist schliesslich auch mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Zonenbestimmung vereinbar, wird doch die auf der Parzelle 545 vorgesehene Freiflächen- respektive Parkgestaltung durch die vorgesehene Zufahrt nicht übermässig beeinträchtigt und kann eine allfällige künftige öffentliche Baute auf der Parzelle 545 doch über dieselbe Zufahrt erschlossen werden.