

Zufahrtsweg

- **Ein Bauvorhaben darf eine (mit einer Dienstbarkeit gesicherte) Wegrechtsfläche nicht derart verengen, dass das Nachbargebäude nicht mehr über eine genügende Zufahrt verfügt.**
- **Ob der private Zufahrtsweg die erforderliche Minimalbreite einhält, beurteilt sich in analoger Anwendung der für öffentliche Erschliessungsstrassen anwendbaren VSS-Normen.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 19. April 2018 (EBVU 18.14)

Aus den Erwägungen

5.1

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist, das heisst, wenn unter anderem eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG, Art. 19 Abs. 1 RPG und § 32 Abs. 1 lit. b BauG; BGE 127 I 103, E. 7d, S. 110 f.). Das Erfordernis der genügenden strassenmässigen Erschliessung soll den Anschluss der Baute an das öffentliche Strassennetz unter verkehrs-, feuer-, sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie raumplanerischen Gesichtspunkten sicherstellen (AGVE 2009, S. 159; 1999, S. 202 mit Hinweisen; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 156 N 8a; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 32 N 23). Vor diesem Hintergrund hat die Zufahrt den Benutzern der Baute und den Fahrzeugen der öffentlichen Dienste einen sicheren, ungehinderten Zugang bis zum Baugrundstück zu gewährleisten. Richtschnur für die Beurteilung, ob eine Zufahrt als genügend zu beurteilen ist, bildet der Grundsatz der Verhältnismässigkeit, wobei die Anforderungen an die Zufahrt je nach Nutzungszone unterschiedlich sein können. Einerseits bestimmt sich die Zufahrt nach der beanspruchten Grundstücksnutzung, andererseits nach den massgeblichen Umständen des Einzelfalls (AGVE 2009, S. 159 und S. 448 f.; CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 32 N 22 ff.). Eine Zufahrt beziehungsweise ein Zugang muss in jedem Falle im technisch notwendigen Umfang rechtlich gesichert sein (AGVE 1999, S. 202 mit Hinweisen; VGE III/148 vom 9. Dezember 2015, S. 6). Führt die Zufahrt über fremden Grund, ist deren rechtliche Sicherstellung vor Baubeginn grundsätzlich mittels entsprechender Dienstbarkeiten nachzuweisen (BGE 136 III 130, E. 3.3.2, S. 136; BGer 1C_376/2007 vom 31. März 2008, E. 4.4; EBVU 17.29 vom 26. September 2017, S. 7 f.).

5.2

Vorliegend steht nun im Wesentlichen die Frage im Raum, ob die Zufahrt zur Parzelle 1361 nach Erstellung der teilweise innerhalb der 4 m breiten Wegrechtsfläche geplanten Parkfelder sowie des Containerplatzes noch im technisch notwendigen Umfang rechtlich sichergestellt ist. Diese Frage hat die Baubewilligungsbehörde zu prüfen, bildet die (zivil-)rechtliche Sicherstellung der Zufahrt im öffentlichen Baurecht nach dem Gesagten doch Voraussetzung für die Erstellung einer Baute. Werden innerhalb einer als Zufahrt im Sinn von § 32 Abs. 1 lit. b BauG dienenden Wegrechtsfläche Bauten erstellt, hat die Baubewilligungsbehörde deshalb grundsätzlich zu prüfen, ob die verbleibende Wegrechtsfläche noch die für die Zufahrt erforderliche Minimalbreite aufweist (vgl. dazu im Übrigen AGVE 2000, S. 247 f.; 1992, S. 305 f.; 1987, S. 227 f.; VGE III/148 vom 9. Dezember 2015, S. 5 f. sowie III/27 vom 19. Juni 2008, S. 25 f.). Demnach ist vorliegend zuerst zu klären, über welche rechtlich gesicherte Minimalbreite die Zufahrt verfügen muss.

Bei der über die Parzelle 550 verlaufenden Zufahrt handelt es sich um eine Privatstrasse, an der kein Gemeingebrauch besteht. Private Strassen, an denen kein Gemeingebrauch besteht, werden durch die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) nur insofern geregelt, als es sich um Grundstückszufahrten handelt (AGVE 2009, S. 447; 2006, S. 483). Die für die Grundstückszufahrt aufgestellten Anforderungen (vgl. dazu VSS-Norm SN 640 050 vom Mai 1993 [§ 41 Abs. 2 BauV]) beschränken sich dabei auf einen Bereich von rund 5 m bis 10 m Tiefe ab Strassenrand (AGVE 2006, S. 483). Dieser Einmündungsbereich wird durch die geplanten Parkfelder und den Containerplatz nicht tangiert. Keine Anwendung finden die VSS-Normen demgegenüber grundsätzlich auf den übrigen Bereich der Privatstrasse. Um zu prüfen, ob die verbleibende Wegrechtsfläche die für eine hinreichende Zufahrt erforderliche Minimalbreite aufweist, drängt sich vorliegend aber dennoch eine analoge Anwendung der für Erschliessungsstrassen gemäss § 41 Abs. 1 lit. e BauV einschlägigen VSS-Norm SN 640 045 vom April 1992 auf (vgl. dazu CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., § 32 N 34). Hält die verbleibende Wegrechtsfläche die für öffentliche Erschliessungsstrassen erforderliche Minimalbreite ein, dann ist auch gewährleistet, dass die Zufahrt den baupolizeilichen Anforderungen von § 32 Abs. 1 lit. b BauG genügt und im entsprechenden Umfang rechtlich sichergestellt ist.

5.3

Gemäss der für öffentliche Erschliessungsstrassen einschlägigen VSS-Norm SN 640 045 ist die erforderliche Fahrbahnbreite abhängig von deren Erschliessungsumfang. Für die Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten genügt dabei der Strassentyp *Zufahrtsweg*. Der Strassentyp Zufahrtsweg hat den Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu gewährleisten. Die minimale Fahrbahnbreite eines Zufahrtswegs beträgt bei bestehender beidseitiger Seitenfreiheit 3.00 m. Ist die Seitenfreiheit auf einer Seite nicht gegeben, beträgt die erforderliche Fahrbahnbreite 3.20 m (vgl. zur Ermittlung der erforderlichen Fahrbahnbreite öffentlicher Strassen VSS SN 640 200a vom Juni 2003, VSS SN 640 201 vom Oktober 1992 und VSS SN 640 202 vom Oktober 1992 [§ 41 Abs. 2 lit. g–i BauV]). Zufahrtswege sollten dabei eine Länge von 80 m nicht überschreiten, haben in der Regel keinen Wendeplatz und für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen sollen angrenzende Flächen wie zum Beispiel Vorplätze genutzt werden. Die Belastbarkeit beträgt 50 Fahrzeuge/h.

Über die hier interessierende Privatstrasse werden die Liegenschaften Z-strasse 50, 52, 54 sowie 56 erschlossen. Insgesamt werden durch die Privatstrasse 16 Wohneinheiten (2 Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohnungen sowie zwei Einfamilienhäuser) und in geringem Ausmass Gewerbe erschlossen. Die Länge der Privatstrasse beträgt weniger als 80 m. Würde es sich bei der Privatstrasse also um eine öffentliche Erschliessungsstrasse handeln, dann würde für diese der Strassentyp Zufahrtsweg mit einer – bei beidseitiger Seitenfreiheit – geforderten Fahrbahnminimalbreite von 3.00 m genügen. Entlang der Parkfelder sowie des Containerplatzes müsste die Fahrbahnbreite des Zufahrtswegs – mangels Seitenfreiheit auf einer Seite – 3.20 m betragen. Nach dem Gesagten genügt somit auch für die Privatstrasse eine minimale Fahrbahnbreite von 3.00 m (bei beidseitiger Seitenfreiheit) respektive 3.20 m (bei mangelnder Seitenfreiheit auf einer Seite). ...

7. Bewilligungsfähigkeit Parkfelder Nr. 24+25

... Das 1.90 m breite Parkfeld Nr. 25 ... ragt ab Parzellengrenze 2.40 m in die Parzelle 550 respektive in die Wegrechtsfläche hinein. Damit verbleibt im vorderen Bereich des Parkfelds Nr. 25 eine überfahrbare Wegrechtsfläche von lediglich rund 1.60 m (4.00 m – 2.40 m) statt den geforderten 3.20 m. Im hinteren Bereich des Parkfelds Nr. 24 ... verbleibt ... eine überfahrbare Wegrechtsfläche von lediglich 2.60 m statt den geforderten 3.20 m. Nach dem Gesagten verbleibt neben den Parkfeldern Nr. 24+25 eine überfahrbare Wegrechtsfläche von lediglich zwischen rund 1.60 m – 2.60 m,

was ungenügend ist. Werden die Parkfelder Nr. 24+25 also wie geplant erstellt, dann ist die verbleibende überfahrbare Wegrechtsfläche nicht mehr ausreichend. Folglich würde die Erstellung der Parkfelder ohne entsprechende Verschiebung der Dienstbarkeitsfläche dazu führen, dass die Zufahrt zur Parzelle 1361 nicht mehr im erforderlichen Umfang rechtlich gesichert ist. Die Beschwerdegegnerinnen werden dem Gemeinderat demnach vor Bau respektive Inbetriebnahme der Parkfelder eine entsprechende Verschiebung der Wegrechtsfläche im Grundbuch (Servitutenplan) nachweisen müssen. Die Wegrechtsfläche muss dergestalt verschoben werden, dass neben den Parkfeldern Nr. 24+25 eine überfahrbare Wegrechtsfläche von mindestens 3.20 m verbleibt (dies erweist sich grundsätzlich als möglich, ist die neben den Parkfeldern tatsächlich verbleibende Fahrbahnfläche doch auch im schmalsten nördlichen Bereich des Parkfelds Nr. 25 mit mindestens rund 3.50 m noch genügend breit). Die Baubewilligung ist mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu ergänzen.

Stichwörter: Zufahrtsweg