

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.23.534

ENTSCHEID vom 11. Juni 2024

A._____ AG; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 11. September 2023 betreffend Baugesuch für Neubau Mehrfamilienhaus, Parzelle aaa (Baugesuch bbb); Gutheissung

Erwägungen

3. Rechtliche Beurteilung

3.1

Sichtzonen sind Flächen anstossenden Landes, in denen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein sichtfreier Raum gewahrt werden muss (vgl. ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 71 N 1; ANDREAS BAUMANN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 110 N 11). 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. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 19. Februar 2020 [WBE.2019.212], S. 13; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1991, S. 316; BAUMANN, a.a.O., § 110 N 11).

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit kann das zuständige Departement bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei Gemeindestrassen, im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen anordnen, dass die anstossenden Grundstücke von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten sind (§ 110 Abs. 3 BauG). Für die Beurteilung der Sichtzonen gilt als Richtlinie das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011 (nachfolgend: Merkblatt). 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. Für Sichtzonen bei Einmündungen von Gemeinde- und Privatstrassen und von Privatausfahrten in Kantonsstrassen setzt die Gemeinde die dauernde Freihaltung durch. Für die Freihaltung von Sichtzonen bei Einmündungen und Kreuzungen von Kantonsstrassen unter sich ist der Kanton zuständig (§ 42 BauV). Die Verfügung von Sichtzonen muss nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgen (BAUMANN, a.a.O., § 110 N 11; AGVE 1991, S. 316). Voraussetzung für die Verfügung einer Sichtzone gegen den Willen der betroffenen Nachbarn ist dabei, dass das Interesse der Bauherrschaft am Erlass der Sichtzone das Interesse der betroffenen Nachbarn am uneingeschränkten Eigentumsrecht überwiegt. Die Sichtzone muss den betroffenen Grundeigentümern also zumutbar sein (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [EBVU]

19.73/19.74 vom 13. August 2019, S. 5). Verfügt die Behörde eine Sichtzone, ist diese im Grundbuch anmerken zu lassen (§ 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG).

3.2

Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist gemäss dem Merkblatt eine Knotensichtweite von 25 m bei einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m sicherzustellen. Die vorliegend im bewilligten Sichtzonenplan 1:500 (Plan Nr. ccc vom 12. Dezember 2022) ausgewiesene Sichtzone ist somit korrekt dimensioniert bzw. dargestellt (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] 2020-000937 vom 20. August 2020, S. 13).

Der von der fraglichen Sichtzone betroffene Bereich der im Eigentum des Beschwerdegegners 2 stehenden Parzelle ddd umfasst lediglich knapp 4 m². Der fragliche Bereich liegt zudem innerhalb des ordentlichen Strassenabstands von 4 m (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG), weshalb die Nutzungsmöglichkeit der betreffenden Fläche bereits von Gesetzes wegen sehr eingeschränkt ist. Kommt hinzu, dass die fragliche Fläche mit einem öffentlichen Fusswegrecht belastet und mithin so oder so gänzlich von Bauten oder Pflanzen freizuhalten ist. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die strittige Sichtzone, die lediglich einen sehr kleinen Teil der Parzelle ddd beschlägt (0,2 % der Grundstücksfläche), einen bezifferbaren Wertverlust der Liegenschaft des Beschwerdegegners 2 zur Folge hat. Dies gilt noch mehr für die im Eigentum des Beschwerdegegners 1 stehende Parzelle eee, die von der strittigen Sichtzone nur gerade auf einer Fläche von rund 1 m² (1 ‰ der Gesamtfläche) tangiert wird und dies ebenfalls in einem Bereich, der innerhalb des ordentlichen Strassenabstands von 4 m liegt, d.h. ohnehin nur sehr eingeschränkt nutzbar ist. Entsprechend ist das Interesse der beiden Beschwerdegegner am uneingeschränkten Erhalt ihrer Eigentumsrechte zu relativieren. Demgegenüber erscheint es sinnvoll, die Ausfahrt der projektierten Tiefgarage wie vorgesehen direkt angrenzend an den öffentlichen, zur R-Strasse führenden Fussweg auf Parzelle fff zu legen, zumal dies die einzige Stelle im Bereich des Baugrundstücks ist, wo die R-Strasse gerade verläuft. Eine Verlegung der Ausfahrt in den unübersichtlicheren Kurvenbereich der Strasse wäre nicht nur aus Sicht der Verkehrssicherheit ungünstig, sondern würde die bauliche Nutzung des Baugrundstücks durch die freizuhaltenden Sichtfelder stark beeinträchtigen, was nicht nur einen gewichtigen Eingriff in die Baufreiheit der Beschwerdeführerin als Bestandteil ihrer Eigentümerrechte bedeuten, sondern mit Blick auf das in Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) statuierte Verdichtungsgebot auch dem gewichtigen öffentlichen Interesse an einer möglichst optimalen Ausnützung der Bauparzelle widersprechen würde. Die angebehrte Sichtzone hält somit ohne Weiteres vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit stand und ist daher in Gutheissung der Beschwerde gestützt auf § 110 Abs. 3 BauG zulasten der Bauparzelle und den beiden Nachbargrundstücken ddd und eee zu verfügen und gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG im Grundbuch anzumerken.