



G.-Nrn. R2.2022.00091 und R2.2022.00093
BRGE II Nr. 0191/2022 - 0192/2022

Entscheid vom 4. Oktober 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Stefano Terzi, Baurichter
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen **Rekurrierende**

R2.2022.00091
SZ und AZ, [...]
vertreten durch [...]

R2.2022.00093
1. TL, [...]
2. MP und RP, [...]
beide vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Baukommission X, [...]
vertreten durch [...]

2. SC, [...]
3. VS, [...]

Nr. 2 - 3 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss der Baukommission vom 14. März 2022; Baubewilligung für Dop-
pel-Einfamilienhaus, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 14. März 2022 erteilte die Baukommission der Gemeinde X SC und VS die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Doppel-Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der Strasse A 17 und 19 in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben SZ und AZ (Rekurrentschaft 1) sowie TL, MP und RP (Rekurrentschaft 2) mit Eingaben vom 25. und 26. April 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Verfügungen vom 26. bzw. 29. April 2022 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R2.2022.00091 (Rekurrentschaft 1) und R2.2022.00093 (Rekurrentschaft 2) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingaben vom 27. Mai 2022 beantragte die private Rekursgegnerschaft die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Die Vorinstanz beantragte mit Eingaben vom 30. Mai 2022 bzw. 2. Juni 2022 ebenfalls die Abweisung der Rekurse.

E.

Mit Repliken vom 28. Juni 2022 bzw. 4. Juli 2022 sowie Dupliken vom 22. und 27. Juli 2022 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.

Die Rekurrierenden sind Eigentümer bzw. Bewohner von Liegenschaften, die, getrennt durch die Strasse A, unmittelbar gegenüber dem Baugrundstück gelegen sind bzw. unmittelbar an dieses anstossen. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekurshebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Daran ändert nichts, dass die Rekurrierenden mit einer Überbauung des längst eingezonten Grundstücks rechnen mussten und kein Anspruch auf eine unverbaute Aussicht besteht, wie die private Rekursgegnerschaft vorbringt. Für die Bejahung der Rekurslegitimation ist entscheidend, ob sich der Nachbarrekurrent mit dem Rekurs einen ins Gewicht fallenden Vorteil verschaffen bzw. einen Nachteil abwenden kann. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein unmittelbar anstossendes Grundstück so überbaut werden soll, dass die Sicht vom rekurrentischen Grundstück aus in nicht unerheblichem Ausmass verringert wird. Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können.

Die private Rekursgegnerschaft macht weiter geltend, AZ habe kein Zustellbegehren gestellt und somit ihr Rekursrecht verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG). Dem kann nicht gefolgt werden. Das Zustellbegehren wurde von SZ, dem Ehegatten von AZ gestellt. Es liegt somit ein gesetzliches Vertretungsverhältnis vor (Art. 166 Zivilgesetzbuch [ZGB]), welches im Zustellbegehren nicht zum Ausdruck kommen muss (VB.2019.00557 vom 22. Januar 2020, E. 3.2; BRKE I Nr. 294/1994 in BEZ 1994 Nr. 31). Die Bauherrschaft hatte damit hinreichend Klarheit über den Kreis möglicher Rekurrerender. Das Rekursrecht von AZ ist daher gewahrt.

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

3.

Das unüberbaute Baugrundstück Kat.-Nr. 1 (neu Kat.-Nrn. 2 und 3) im Halte von 863 m² liegt in der Wohnzone W2/25 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Es grenzt im Nordwesten und im Nordosten an die Strasse A und im Übrigen an andere, bereits überbaute Grundstücke derselben Zone. Die Bauparzelle befindet sich zum grössten Teil innerhalb der am 16. April 1969 festgesetzten und am 17. Mai 1972 genehmigten kommunalen Verkehrsbaulinien ([...]; s. GIS-Browser, maps.zh.ch, Karte ÖREB-Themen). Geplant ist die Erstellung eines Doppeleinfamilienhauses.

4.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

5.1.

Die Rekurrentenschaft 1 rügt eine Verletzung des Strassenabstands. Das Quartier, welches über die Strasse A erschlossen werde, sei noch nicht vollständig überbaut. Zuzufolge der Ausgestaltung der Strasse A als Sackgasse

würden allenfalls bereits in näherer Zukunft auch bei zurückhaltender Betrachtung bzw. bei Realisierung von reinen (Reihen-) Einfamilienhäusern mehr als 50 Wohneinheiten über den streitbetroffenen Abschnitt der Strasse erschlossen. Damit sei es nicht zulässig, für das Bauvorhaben einen blossen Wegabstand genügen zu lassen.

Sämtliche Bauten, welche in den vergangenen rund 30 Jahren erstellt worden seien, würden einen Strassenabstand von 6 m aufweisen. Entsprechend einheitlich präsentiere sich die Überbauungssituation. Es würden ortsbaulich unerwünschte Verhältnisse entstehen, wenn das streitbetroffene Vorhaben - zumal an prominenter Lage im Kurvenbereich - mit einem massiv reduzierten Abstand erstellt werde.

Die Rekurrentschaft 2 rügt ebenfalls die Verletzung des Strassenabstandes und weist zusätzlich auf den durch die Grundeigentümer am 12. Juni 1991 abgeschlossenen "superprivaten Quartierplan", den Landumlegungs- und den Erschliessungsvertrag hin. Gemäss Ziff. 4.3 1 des technischen Berichts zum Landumlegungs- und Erschliessungsplan müsse die Strasse A ab der Strasse B bis zum Abzweiger Parzelle S eine Breite von 5,0 m, anschliessend bis zum Ausbauende von 4,5 m aufweisen, mit beidseitigen Banketten von 0,3 m. Aufgrund des im Erschliessungsplan festgelegten und tatsächlich umgesetzten Ausbaustandards sowie angesichts der Tatsache, dass bei einem Vollausbau des Quartiers A mehr als 50 Wohneinheiten erstellt werden könnten, handle es sich bei der Strasse A um eine Zufahrtsstrasse.

5.2.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, das Quartier, welches über den Weg A erschlossen werde, liege in der zweigeschossigen Wohnzone mit niedriger Ausnützung (W2/25). Die Baubehörde rechne künftig mit maximal 42 Wohneinheiten. Zurzeit würden insgesamt 32 Wohneinheiten erschlossen und das Gebiet sei mehrheitlich mit Gebäuden neueren Datums überbaut. Die Baubehörde gehe davon aus, dass zusätzlich zu den bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 4 je zwei Wohneinheiten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 fünf Wohneinheiten und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6 noch eine Wohneinheit erstellt werden könnten. Eine Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 7 über die Zufahrt A komme aus topographischen Gründen nicht in Betracht. Vielmehr dränge sich eine direkte Erschliessung von der Strasse B her auf, ohne den Verkehr durch das ganze

Quartier zu führen. Dies stehe im Einklang mit der Erschliessungsvereinbarung, wonach die Erschliessung des Grundstücks S auf privater Basis erfolge.

Rund die Hälfte der Wohneinheiten würden im vorderen Teil des Quartiers liegen und nicht im strittigen Abschnitt. Entsprechend klein sei das Verkehrsaufkommen durch die Bewohner im hinteren Teil des Gebiets. Ohne Zwang könne zudem davon ausgegangen werden, dass die vor rund 20 Jahren errichteten Bauten in den nächsten 15 Jahren nicht durch Neubauten mit mehr Einheiten ersetzt würden. Es handle sich um ein ruhiges, mit Einfamilienhäusern überbautes Wohnquartier mit Temporegime 30 ohne Durchgangsverkehr. Aufgrund der noch offenen Baumöglichkeiten sei die Zufahrt als Weg zu qualifizieren.

5.3.

Die private Rekursgegnerschaft führt aus, der von den Rekurrierenden zitierte Baurekursgerichtsentscheid sei nicht einschlägig, zumal es sich vorliegend um ein bereits überbautes Quartier handle (im erwähnten Entscheid seien erst 17 Wohneinheiten erschlossen gewesen). Das vorliegend streitbetroffene Grundstück sei noch unbebaut.

Darüber hinaus setze sich der erwähnte Entscheid nicht mit der bisherigen Rechtsprechung auseinander. Im Entscheid werde zwar auf ein Urteil aus dem Jahr 1982 (BEZ 1982 Nr. 20) verwiesen, dieses werde jedoch nur unvollständig wiedergegeben. Im BEZ 1982 Nr. 20 werde zur Abgrenzung zwischen einer Strasse und einem Weg in erster Linie auf § 6 der heute nicht mehr gültigen Zugangsnormen abgestützt. Demgemäss habe für die Erschliessung weniger Einfamilienhäuser, einzelner kleiner Mehrfamilienhäuser und sonstiger Einzelobjekte ein Zufahrtsweg genügt. "Diese Wege dienen zwar in der Regel auch dem Motorfahrzeugverkehr; zur Hauptsache werden sie aber von Fussgängern benützt. Weder Interessen der Verkehrssicherheit noch der Wohnhygiene erfordern daher einen Minimalabstand von 6 m, wie er gemäss § 265 Abs. 1 PBG gegenüber Strassen einzuhalten ist." Nebst der Anzahl Wohneinheiten berücksichtigte das Gericht im Jahr 1982 somit auch die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene. Der Entscheid BRGE II Nm. 0053/2022 und 0054/2022 äussere sich jedoch nicht zur Thematik der Verkehrssicherheit bzw. Wohnhygiene. Aus dem erwähnten Entscheid lasse sich daher allein schon aus diesem Grund für das vorliegende

Verfahren nichts ableiten, zumal dieser Entscheid gemäss Homepage des Baurekursgerichts auch noch gar nicht rechtskräftig sei. Die Einführung der VErV habe zur Folge, dass ehemalige Strassen unter Umständen zu Wegen abklassiert würden, mit entsprechend reduziertem Abstand. Die Gründe für die Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten, die Ausführungen im Festsetzungsbeschluss sowie die Erhöhung an sich seien im zitierten Entscheid vom März 2022 unerwähnt geblieben. Der erwähnte Entscheid sei daher nicht massgeblich.

Das Quartier, welches über die Zufahrt A erschlossen werden, sei mit der Realisierung der geplanten Überbauung komplett überbaut. Auch in den nächsten 15 Jahren sei nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Wohneinheiten zu rechnen, zumal bloss theoretische Ausnutzungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, ausser Betracht fallen würden. Die von den Rekurrenten angegebenen zusätzlichen sieben Wohneinheiten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5 und 6 seien daher von vornherein nicht zu berücksichtigen, zumal diese Parzellen bereits überbaut seien.

Das Grundstück Kat.-Nr. 7 könne von drei Seiten erschlossen werden. Die Erschliessung von oben über die Zufahrt A mache dabei aufgrund der Topografie am wenigsten Sinn, weshalb allfällige Wohneinheiten auf dieser Parzelle ebenfalls nicht miteinzubeziehen seien.

Falsch seien sodann die rekurrentischen Ausführungen, wonach sämtliche Bauten der vergangenen 30 Jahre einen Strassenabstand von 6 m einhalten würden. Die Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nm. 8 (Baujahr 2013/2014), 16 (Baujahr 1997) und 15 (Baujahr 1995) würden einen Wegabstand von rund 3,5 m aufweisen. Auch die Baute auf der Parzelle Kat.-Nr. 9 (Baujahr 2006) halte einen Abstand von rund 4 m ein.

Weiter sei auf der Strasse A gemäss Signalisation nur der Zubringerdienst gestattet. Sie dürfe daher nur befahren werden, wenn das "Zubringen" in direktem Zusammenhang mit einem Grundstück oder einem Anwohner stehe (vgl. Signalisationsverordnung [SSV], SR 741.21). Es bestehe mithin ein Fahrverbot mit Ausnahme des Zubringerdienstes. Darüber hinaus stelle der Zufahrtsweg eine Sackgasse dar, was ebenfalls entsprechend signalisiert

sei. Entgegen den rekurrentischen Ausführungen werde daher der Weg im Wesentlichen von Fussgängern genutzt. Auch dieser Umstand spreche dafür, dass es sich vorliegend um einen Weg und nicht um eine Strasse handle.

5.4.1.

§ 265 Abs. 1 PBG bestimmt, dass oberirdische Gebäude dort, wo Baulinien für öffentliche und private Strassen sowie für öffentliche Plätze fehlen und eine Festsetzung nicht notwendig erscheint, einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen sowie Plätzen und von 3,50 m gegenüber öffentlichen Wegen einzuhalten haben, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X bestimmt für oberirdische Hauptgebäude kein anderes Abstandsmass.

Das Planungs- und Baugesetz definiert die Begriffe "Weg" und "Strasse" nicht. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid BEZ 1982 Nr. 20 festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strasse und Weg nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, im Grundbuch und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung. Unter Strasse im Sinne von § 265 PBG wird eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage verstanden. Demgegenüber ist ein Weg eine Anlage, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat (BEZ 1982 Nr. 20; VB.2006.00471 vom 26. Januar 2007, E. 4.1; VB.2002.00273 vom 27. November 2002, E. 2). Bei solchen Anlagen fordern weder Interessen der Verkehrssicherheit noch der Wohnhygiene einen Minimalabstand von 6 m, wie er gegenüber Strassen einzuhalten ist. Unter diesem Gesichtswinkel dienten bisher die (nicht mehr in Kraft stehenden) Zugangsnormalien (ZN) als Richtlinien. In der im Jahr 1982 geltenden ersten Fassung der Zugangsnormalien genügte ein Zufahrtsweg für die Erschliessung "weniger Einfamilienhäuser", "einzelner kleiner Mehrfamilienhäuser" und "sonstiger Einzelobjekte oder Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen" (§ 6 ZN in der Fassung vom 19. Dezember 1979). Seit der Fassung vom 9. Dezember 1987 genügte ein Zufahrtsweg für bis zu 10 Wohneinheiten.

Mit Erlass der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) wurde der Anwendungsbereich für Zufahrtswege bis auf 50 Wohneinheiten erweitert. Dieser Wert kann durch den Gemeindevorstand gestützt auf § 10 Abs. 3 VErV sogar bis auf 100 Wohneinheiten erhöht werden. Mit dieser drastischen Erhöhung ist die Eignung der VErV als Richtlinie zur Abgrenzung von Strasse und Weg im Sinne von § 265 PBG in Frage gestellt. Eine Zufahrt für bis zu 50 oder sogar mehr Wohneinheiten dient offensichtlich nicht mehr primär nur dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr, sondern in erheblichem Umfang dem Motorfahrzeugverkehr.

Es verhält sich auch nicht so, dass der Motorisierungsgrad der privaten Haushalte seit 1975 abgenommen hätte und pro Wohneinheit weniger Fahrten mit Motorfahrzeugen generiert würden als 1975 bei Erlass der ersten Fassung von § 265 PBG, die schon damals einen Wegabstand von 3,5 m vorsah. Im Jahr 1975 gab es im Kanton Zürich 299 Personenwagen pro 1000 Einwohner. Im Jahr 2021 waren es 483 pro 1000 Einwohner (Bundesamt für Statistik, Motorisierungsgrad nach Kanton, <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/20884463>, besucht am 18. August 2022).

Ein Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG entspricht daher nicht der Definition des "Zufahrtswegs" gemäss VErV. Entgegen der Aussage in der Weisung zum Antrag des Regierungsrats vom 17. April 2019 (lit. D. § 3) ist die Differenzierung der VErV in Zufahrtswege und Zufahrtsstrassen nicht massgebend für den Strassen- bzw. Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG. Dies erhellt auch daraus, dass andernfalls der Regierungsrat auf dem Umweg über die Anforderungen an Zufahrten mittels Verordnungsrecht die formalgesetzlichen Strassen- und Wegabstände gemäss § 265 Abs. 1 PBG regeln würde, wozu ihm die entsprechende Verordnungskompetenz fehlt (§ 360 PBG).

Mit der Verkehrserschliessungsverordnung wurden, soweit hier interessierend, die technischen Anforderungen an Zufahrten geregelt. Betroffen sind insbesondere die Ausbaugrössen der Fahrbahn und Massnahmen zum Fussgängerschutz. Die Differenzierung der Zufahrtsarten richtet sich nach der Verkehrssicherheit und nicht nach den weiteren Zweckbestimmungen von § 265 Abs. 1 PBG (Wohnhygiene, Strassenraumgestaltung). Gründe, weshalb mit dem Erlass der Verkehrserschliessungsverordnung der Anwen-

dungsbereich für den Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG erweitert werden sollte (bzw. Strassen bezüglich der Abstandserfordernisse von Gebäuden "abklassiert" werden sollten), sind nicht ersichtlich. Die Regelung der Abstände von Gebäuden zu Strassen und Wegen ist nicht Gegenstand der VErV (§ 1 VErV).

Nach dem Gesagten ist an der konstanten Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffs "Weg" in § 265 Abs. 1 PBG festzuhalten, wonach ein Weg eine Anlage darstellt, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat.

5.4.2.

Für die Bestimmung der Zufahrtsart ist das voraussichtliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Ausgangswerten in Anhang 1 VErV massgebend. Andere Nutzweisen werden nach Massgabe des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens in Wohneinheiten umgerechnet (§ 10 Abs. 2 VErV). Hierbei müssen auch in absehbarer Zeit zu erwartende Nutzungen berücksichtigt werden. Dabei muss von einem sinnvollen Planungshorizont ausgegangen werden, wobei der in Art. 15 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG) für die Ausscheidung von Bauzonen vorgesehene Planungszeitraum von 15 Jahren als Richtwert dienen kann. Während eine innerhalb dieser Frist zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden muss, fallen bloss theoretische Ausnützungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, ausser Betracht (VB.2021.00375 vom 10. Februar 2021, E. 5.2, mit weiteren Hinweisen).

Damit der Strassen- bzw. Wegabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG seinen Zweck längerfristig erfüllen kann, erscheint es sachgerecht, bei der Qualifikation einer Verkehrsanlage als Strasse oder Weg in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ebenfalls nach den oben genannten Prinzipien vorzugehen.

Über die Strasse A werden heute, ohne die im vorderen Abschnitt zwischen dem Baugrundstück und der Einmündung in die Züristrasse gelegenen Parzellen (17 Wohneinheiten), 14 Wohneinheiten erschlossen (Grundstücke

Kat.-Nrn. 10, 9, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8, 17, 18, 19, 20). Hinzu kommen die auf dem streitbetroffenen Baugrundstück geplanten zwei Wohneinheiten sowie zwei weitere, die gemäss Vorinstanz auf dem noch unbebauten Grundstück Kat.-Nr. 4 erstellt werden könnten. Dies ergibt eine Summe von 18 Wohneinheiten. Ob die Ausnutzungsreserve auf der überbauten Parzelle Kat.-Nr. 5 (3 Wohneinheiten) auch noch berücksichtigt werden muss, kann offenbleiben, da es sich bereits bei einer Verkehrsanlage, die der Erschliessung von 18 Wohneinheiten dient, klarerweise nicht mehr um einen Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG handelt, weil dieser nicht primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr, sondern vor allem dem Motorfahrzeugverkehr dient. Dies zeigt sich auch am Ausbaugrad der Strasse mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5 m. Es handelt sich somit um eine Strasse im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG.

Daran ändert nichts, dass es sich bei der Strasse A um eine Sackgasse handelt, weil bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens ohnehin kein Durchgangsverkehr mit einbezogen wird. Sodann trifft es entgegen der privaten Rekursgegnerschaft nicht zu, dass auf der Strasse A nur Zubringerdienst gestattet ist. Die fragliche Signalisierung betrifft nicht die Strasse A sondern die Strasse B (s. Planausschnitt auf Seite 8 der Rekursantwort der privaten Rekursgegnerschaft, sowie <https://www.google.ch/map>, Street View, besucht am 18. August 2022). Abgesehen davon wäre eine solche Signalisation unerheblich, weil sie nur den Durchgangsverkehr beschlägt, der wie gesagt irrelevant ist.

Daraus folgt, dass Gebäude auf dem streitbetroffenen Baugrundstück gegenüber der Strasse A, zumindest *soweit diese der Nordostseite des Grundstücks entlang verläuft*, einen Strassenabstand von 6 m einhalten müssen. Die geplanten Gebäude unterschreiten diesen Abstand um bis zu ca. 2,5 m. Eine Korrektur ist nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich (§ 321 Abs. 1 PBG), weshalb die Baubewilligung in Gutheissung der Rekurse aufzuheben ist.

Der Abschnitt der Strasse A, der entlang der Nordwestseite des streitbetroffenen Baugrundstücks verläuft, ist separat zu beurteilen. Über diesen Abschnitt werden heute 5 Wohneinheiten erschlossen (Grundstücke Kat.-Nrn. 8, 17, 18, 19, 20). Ob die Ausnutzungsreserven auf der unbebauten Parzelle Kat.-Nr. 7 eingerechnet werden müssen, hängt von der Erschliessung dieses

Grundstücks ab. Diese kann möglicherweise auch ab der Strasse B erfolgen. Die Frage kann jedoch an dieser Stelle offenbleiben, da die angefochtene Baubewilligung ohnehin aufzuheben ist. Anzumerken ist immerhin, dass die bestehenden Gebäude gegenüber dem betreffenden Strassenabschnitt mindestens den Strassenabstand von 6 m einhalten, womit städtebauliche Gründe auch auf dem Baugrundstück für einen solchen Abstand sprechen könnten.

Da die Baubewilligung bereits aus den genannten Gründen aufzuheben ist, ist auf die weiteren Rügen nicht mehr einzugehen.

6.

Zusammengefasst sind die Rekurse gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss der Baukommission X vom 14. März 2022 aufzuheben.

7.1.

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Bei (teilweiser) Gutheissung eines Nachbarrekurses ist auch die Baubehörde bzw. die betreffende kantonale Amtsstelle als (teilweise) unterliegende Verfahrenspartei zu betrachten. Sie wird damit im Rechtsmittelverfahren neben der Bauherrschaft kostenpflichtig (VB.2004.00481 in RB 2005 Nr. 12). In der Regel sind die Kosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz (bzw. den Vorinstanzen) aufzuerlegen. Demgemäss sind vorliegend die Verfahrenskosten zur Hälfte der Baukommission und zu je 1/4 SC und VS aufzuerlegen, letztere haften solidarisch für die Hälfte der Verfahrenskosten.

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein

grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'000.-- festzusetzen.

7.2.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den beiden Rekurrentschaften eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, zahlbar je zur Hälfte durch die solidarisch haftenden privaten Rekursgegner. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'700.-- (insgesamt für beide Verfahren Fr. 3'400.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).