

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_818/2013

Urteil vom 9. September 2014

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Aemisegger, Chaix,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Sigerist,

gegen

Raumplanungs- und Baukommission Rüti,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Müller,
Baudirektion des Kantons Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung,
vom 19. September 2013.

Sachverhalt:

A.

Mit Gesuch vom 31. Januar 2012 beantragte die A. _____ AG (Gesuchstellerin) der Gemeinde Rüti, auf dem in der Gewerbezone liegenden Grundstück Kat.-Nr. 6934 an der Rapperswiler- und Breitenhofstrasse den Neubau einer Tankstelle mit acht Betankungsplätzen, einem Verkaufsladen (Shop) mit einer Verkaufsfläche von 120 m² und zehn oberirdischen Parkplätze zu bewilligen. Das Bauprojekt sah vor, für den Verkehr zur Tankstelle eine neue Einfahrt ab der Breitenhofstrasse zu schaffen und den ausfahrenden Verkehr über die Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 4245 zu führen.

B.

Mit Beschluss vom 10. Juli 2012 verweigerte die Raumplanungs- und Baukommission der Gemeinde Rüti (nachstehend: Baukommission) die Erteilung der verlangten Baubewilligung. Zur Begründung führte sie an, das Projekt sei aufgrund der mangelnden Einordnung aus ästhetischen Gründen abzulehnen. Die vorgesehene neue Einfahrt sei unzulässig, weil die Breitenhofstrasse eine wichtige öffentliche Strasse sei und daher das Baugrundstück gemäss § 240 Abs. 3 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wie bisher rückwärtig über die Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 4245 zu erschliessen sei. Zudem erfordere der durch die Tankstelle und den Shop verursachte Verkehr auf der Breitenhofstrasse die Schaffung einer 40 Meter langen Spur für Linksabbieger.

Mit Entscheidung vom 10. April 2013 hob das Baurekursgericht des Kantons Zürich den Beschluss der Baukommission vom 10. Juli 2012 in Gutheissung eines dagegen gerichteten Rekurses der Gesuchstellerin auf und lud die Baukommission ein, die nachgesuchte baurechtliche Bewilligung unter den erforderlichen Nebenbestimmungen zu erteilen.

Mit Urteil vom 19. September 2013 hob das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich den Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. April 2013 in Gutheissung einer dagegen von der Gemeinde Rüti erhobenen Beschwerde auf und stellte den Beschluss der Baukommission vom 10. Juli 2012 wieder

her.

C.

Die Gesuchstellerin (Beschwerdeführerin) erhebt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. September 2013 aufzuheben und den Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. April 2013 zu bestätigen. Eventuell sei die Sache zur Beurteilung der Kompatibilität des Bauvorhabens mit der zwischenzeitlich verfügbaren Planungszone an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion des Kantons Zürich verzichtet auf eine Vernehmlassung. Die Gemeinde Rüti beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, eventuell sei das Verfahren an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen, damit dieses die Fragen beantworte, ob (a) der Anschluss der Tankstelle mit Shop an die Erschliessungsstrasse von der Einrichtung einer Linksabbiegspur abhängig gemacht werden darf und ob bejahendenfalls der entsprechende Mangel des Baugesuchs eine Bauverweigerung zu rechtfertigen vermag und (b) ob das Bauvorhaben mit der Planungszone vom 9. Juni 2013 vereinbart werden kann.

In ihrer Replik hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts. Gegen diesen Entscheid steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG grundsätzlich offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Gesuchstellerin vom angefochtenen Urteil besonders berührt, weshalb sie zur Beschwerdeführung legitimiert ist (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung ist offensichtlich unrichtig, wenn sie willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweisen).

1.4. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130).

2.

2.1. Das Baurekursgericht ging dem Sinne nach davon aus, die von der Baukommission angenommene ungenügende Einordnung des Bauprojekts sei nicht vertretbar. Ein Linksabbiegerstreifen sei entgegen der Meinung der Baukommission nicht erforderlich. Diese habe zwar aus Gründen der Verkehrssicherheit verlangen dürfen, dass die Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle über die

Strassenparzelle Kat.-Nr. 4245 zu führen sei. Diese Vorgabe könne jedoch in einer Nebenbestimmungen zur Baubewilligung geregelt werden.

2.2. Das Verwaltungsgericht erwog zusammengefasst, das Baurekursgericht habe die Annahme der ungenügenden Einordnung des Bauprojekts zu Recht als nicht vertretbar qualifiziert. Weiter habe das Baurekursgericht auf der Grundlage der heutigen Verkehrsbelastung verlangt, dass die Ein- und Ausfahrt allein über die Strassenparzelle Kat.-Nr. 4245 erfolgen müsse. Es sei jedoch nicht auf den im Rekursverfahren erhobenen Einwand der Gemeinde Rüti eingegangen, dass diese Änderung der Erschliessung eine grundsätzliche Neuprojektierung erfordere und daher nicht durch Nebenbestimmungen gemäss § 321 Abs. 1 PBG geregelt werden könne. Gemäss dieser Bestimmung seien mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Dies setze voraus, dass die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur seien und nicht zu einer wesentlichen Projektänderung führen. Die vorliegend verlangte Zusammenfassung der Ein- und Ausfahrt erfordere eine Neupositionierung des Shops und der Tankstelle. Solche Änderungen würden eine umfassende Überarbeitung des Vorhabens nach sich ziehen, die auf verschiedene Arten erfolgen könne. Da die Beschwerdeführerin zu entscheiden habe, welche Variante sie zum Gegenstand eines neuen Baugesuchs machen wolle, könne der Mangel des Bauvorhabens nicht mit einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung gemäss § 321 Abs. 1 PBG behoben werden. Vielmehr sei die Baubewilligung zu verweigern.

2.3. Die Beschwerdeführerin wendet ein, das Baurekursgericht sei zutreffend davon ausgegangen, die Zusammenfassung der Zu- und Wegfahrt zum Baugrundstück über die Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 4245 bewirke keine wesentliche Projektänderung. Entgegen der nicht begründeten und willkürlichen Annahme des Verwaltungsgerichts erfordere die verlangte Änderung der Erschliessung keine Neupositionierung des Shops und der Tankstelle. Gemäss der vorgelegten Variante BG / 23.10.1013 / KNU könne von der Strassenparzelle Kat.-Nr. 4245 aus neben dem projektierten Gebäudekörper auf das Baugrundstück eingefahren und nach dem Umfahren der Zapfsäulen und des Tankstellenshops wieder in die Erschliessungsstrasse ausgefahren werden, ohne dass die Anordnung der Baukörper verändert werden müsste. Inwiefern und in welchem Bereich eine Neukonzeptionierung nötig sein sollte, sei nicht ersichtlich. Die verlangte Änderung der Erschliessung erfordere einzig eine marginale Anpassung der Ausrichtung der gemäss dem Baugesuch senkrecht zur Breitenhofstrasse ausgerichteten Parkplätze, welche nun gemäss der Variante leicht abgewinkelt seien. Diese Anpassung sei allerdings derart nebensächlich, dass sie keine oder keine wesentliche Projektänderung erfordere.

2.4. Die von den kantonalen Instanzen verlangte und von der Beschwerdeführerin nicht angefochtene Änderung der verkehrsmässigen Erschliessung des Baugrundstücks setzt voraus, dass von diesem Grundstück zur Erschliessungsstrasse ein zweiter auch mit Lastwagen befahrbarer Zugang geschaffen wird. Dieser Zugang kann namentlich bezüglich der Grösse und seiner Distanz zur Breitenhofstrasse verschieden ausgestaltet werden und damit unterschiedliche verkehrstechnische und ästhetische Auswirkungen haben. Zudem erfordert die neue Verkehrserschliessung anerkanntermassen die Verschiebung der ursprünglich vorgesehenen Parkplätze. Auch diesbezüglich sind verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit möglich. So ist fraglich, ob die von der Beschwerdeführerin vorgelegte Variante diese Sicherheit gefährden könnte, weil der Zugang zu den Parkplätzen über den Bereich des Baugrundstücks führt, der den Tankstellenbenutzern als Ausfahrt dient. Aufgrund der genannten nötigen Anpassungen ist vertretbar anzunehmen, die neue Verkehrserschliessung führe selbst dann, wenn sie ohne Verschiebung der Gebäude verwirklicht werden könnte, zu einer wesentlichen Projektänderung. Somit ist das Verwaltungsgericht nicht in Willkür verfallen, wenn es zum Ergebnis kam, eine Heilung des Mangels des Bauprojekts durch Nebenbestimmungen gemäss § 321 Abs. 1 PBG sei nicht möglich. Unter diesen Umständen verstösst die Verweigerung der Baubewilligung entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht gegen die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV (vgl. Urteil 1C_417/2012 vom 6. Februar 2013 E. 2.5).

2.5. Auf die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben gemäss Art. 5 Abs. 3 BV und nicht näher bezeichneter kantonaler verfassungsmässiger Rechte ist mangels einer rechtsgenügenden Begründung nicht einzutreten (vgl. E. 1.4 hiavor).

3.

Gemäss der vorstehenden Erwägung durfte die Baubewilligung bereits wegen der Verletzung von §

240 Abs. 3 PBG verweigert werden. Das Verwaltungsgericht konnte daher offen lassen, ob die Verweigerung der Baubewilligung auch mit dem Verstoss gegen eine nachträglich verfügte Planungszone hätte begründet werden können. Die vorinstanzliche Erwägung bezüglich der Anwendbarkeit dieser Planungszone ist daher nicht entscheidrelevant, weshalb auf die dagegen gerichtete Kritik der Beschwerdeführerin nicht einzutreten ist. Dem entsprechenden Eventualantrag der Beschwerdeführerin auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ist nicht stattzugeben.

4. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegende Gemeinde Rüti hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Raumplanungs- und Baukommission Rüti, der Baudirektion des Kantons Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. September 2014

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer