

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_482/2016

Urteil vom 10. Mai 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Karlen, Kneubühler,  
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_ GmbH,  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Meisser,

gegen

B. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Daniel Kunz,

Baukommission Nürensdorf,  
Baudirektion des Kantons Zürich,  
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand  
Baubewilligung; Garagenzufahrt,

Beschwerde gegen das Urteil vom 24. August 2016 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer.

Sachverhalt:

A.  
Mit Beschluss vom 6. August 2014 erteilte die Baukommission Nürensdorf (nachstehend: Baukommission) der A. \_\_\_\_\_ GmbH (nachstehend: Bauherrin) unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 96 und den Neubau eines sechs Wohnungen umfassenden Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3040 und 3041 (Baugrundstücke), an der C. \_\_\_\_\_-Strasse in Birchwil. Das Bauprojekt sah zwischen der C. \_\_\_\_\_-Strasse und dem Eingang der Tiefgarage eine 30 m lange Zufahrtsrampe vor, die auf beiden Seiten Stützmauern aufweisen sollte. Die Baugrundstücke liegen gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Nürensdorf in der Kernzone. Der südliche Teil der Tiefgarage und deren Zufahrtsrampe befinden sich gemäss dem Kernzonenplan Birchwil im Gartenbereich der Kernzone.

B.  
B. \_\_\_\_\_ (Nachbarin), wohnhaft an der C. \_\_\_\_\_-Strasse in Birchwil, rekurrierte gegen die Baubewilligung an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, das am 2. Januar 2015 einen Augenschein durchführte und danach das Verfahren auf Antrag der Parteien vorläufig einstellte. In der Folge überarbeitete die Bauherrin die Baupläne bezüglich der Zufahrt zur Tiefgarage und reduzierte dabei namentlich die Höhe der seitlichen Stützmauern. Auf Ersuchen der Bauherrin vom 7. April 2015 bewilligte die Baukommission die Planänderungen mit Beschluss vom 18. Mai 2015. Dagegen rekurrierte die Nachbarin an das Baurekursgericht, das mit Entscheid vom 17. Dezember 2015 die beiden Verfahren vereinigte und die Rekurse gegen die angefochtenen Baubewilligungen abwies, soweit es darauf eintrat und es das Verfahren nicht als gegenstandslos geworden abschrieb.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob die Nachbarin Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit dem Hauptantrag, die Bewilligung zur Erstellung der geplanten Garagenzufahrt zu verweigern. Mit Urteil vom 24. August 2016 hob das Verwaltungsgericht den Rekursentscheid des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2015 bezüglich der Bewilligung zur Erstellung der Garagenzufahrt auf und wies im Übrigen die Beschwerde ab.

C.

Die Bauherrin (Beschwerdeführerin) erhebt Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. August 2016 aufzuheben und die Entscheide der Baukommission vom 6. August 2014 und des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2015 zu bestätigen. Eventuell sei der Beschluss der Baukommission mit der Nebenbestimmung zu versehen, dass die Fahrbahn auf der Längsachse mit einem Grünstreifen zu versehen sei. Eventuell sei die Sache zur weiteren Abklärung des Sachverhalts, insbesondere hinsichtlich der Frage der Notwendigkeit der geplanten Stützmauern, und zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich verzichtet auf eine Stellungnahme. Die Baukommission beantragt, die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen. Die Nachbarin (Beschwerdegegnerin) stellt den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Die Beschwerdegegnerin verzichtet auf Gegenbemerkungen zu den Vernehmlassungen.

Erwägungen:

1.

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie, wozu sie befugt ist, weil die gerügte Verletzung Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung hat (Urteil 1C\_906/2013 vom 20. November 2014 E. 6.2 mit Hinweis). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 141 I 36 E. 5.2 S. 42 f. mit Hinweisen).

2.2. Bezüglich der Rügen der Verletzung der Gemeindeautonomie prüft das Bundesgericht die Anwendung von Bundesrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten frei und das sonstige kantonale Verfassungsrecht nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür (Art. 95 BGG). Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat (BGE 141 I 36 E. 5.4 S. 43 mit Hinweisen).

3.

3.1. Art. 13 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf vom 14. November 2004 (BZO) lautet:

"Der Gartenbereich wird für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüseärten ausgedehnt. Ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen sind keine Parkieranlagen, Stützmauern

oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen zulässig. Kinderspielplätze sind gestattet."

3.2. Die Vorinstanz führte aus, bei Art. 13 BZO handle es sich um gestützt auf § 50 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliege. Nach ständiger Rechtsprechung stehe den Rekursbehörden in Bezug auf die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts sowie bei Ermessensentscheiden gestützt auf solches Recht nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis zu, da den zuständigen Gemeindebehörden bei der Auslegung ein Beurteilungsspielraum zukomme. Die Rekursbehörden hätten eine vertretbare Auslegung zu respektieren. Gemäss diesen zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verfügte die kommunale Baubehörde somit bei der Auslegung der in Art. 13 BZO verlangten guten Einordnung von Zufahrtswegen und ihrer Definition über einen Beurteilungsspielraum und damit über Autonomie (vgl. BGE 136 I 395 E. 3.2.3 S. 398).

3.3. Alsdann führte die Vorinstanz aus, ungeachtet der etwas umständlichen Formulierung des zweiten Satzes von Art. 13 BZO könne er nur so verstanden werden, dass im Gartenbereich gut eingeordnete Zufahrtswegen zulässig seien, "Parkieranlagen, Stützmauern oder andere das Gesamtbild störende Ausrüstungen" hingegen nicht. Demnach habe der Gesetzgeber offenkundig Parkieranlagen und Stützmauern von vornherein als nicht gut eingeordnet erachtet. Da lediglich oberirdische Bauten geeignet seien, das Gesamtbild zu stören, sei die unterirdische Garage für sich allein betrachtet grundsätzlich bewilligungsfähig. Jedoch müsse auch die geplante oberirdische Zufahrt zur Tiefgarage bewilligungsfähig sein, welche auf beiden Seiten der Rampe Stützmauern vorsehe, die in der Nähe der Strasse mit einer Höhe von circa 30 bis 35 cm niedrig seien, indes beim Garagentor eine Höhe von über drei Metern erreichten. Wie dargelegt, seien Stützmauern nach Art. 13 BZO im Gartenbereich ausgeschlossen. Dies gelte entgegen der Meinung der Baukommission auch dann, wenn Stützmauern für eine konkret geplante Zufahrt zu einer an sich bewilligungsfähigen Tiefgarage angeblich erforderlich bzw. unerlässlich seien. Könne ein Projekt nicht so abgeändert werden, dass für

eine Zufahrt zu einer Tiefgarage im Gartenbereich keine Stützmauern mehr erforderlich seien, müsse auf diese Garage letztlich verzichtet werden. Die Zulässigkeit von Stützmauern könne nicht entgegen dem insoweit eindeutigen kommunalen Recht mit ihrer Erforderlichkeit für ein konkretes Projekt begründet werden. Die Auffassung der kommunalen Baubehörde, Stützmauern würden von Art. 13 BZO nicht per se verboten, stehe damit klar im Widerspruch zu dieser Bestimmung. Die strittige Zufahrt könne demnach bereits aufgrund der geplanten - angeblich unerlässlichen - Stützmauern nicht bewilligt werden. Die kommunale Baubehörde habe insoweit Art. 13 BZO in nicht vertretbarer Weise angewandt.

3.4. Die Beschwerdeführerin bringt vor, von der C. \_\_\_\_\_-Strasse bis zum Garagentor steige das Terrain namentlich auf den letzten Metern vor der Tiefgarage (erheblich) an, weshalb Stützmauern entlang der Zufahrt und im Torbereich unerlässlich seien, um in die Tiefgarage gelangen zu können. Im vorinstanzlichen Verfahren sei unbestritten geblieben, dass die Stützmauern unerlässlich bzw. auf das geringstmögliche Mass beschränkt worden seien. Dies werde von der Vorinstanz zu Unrecht in Zweifel gezogen, weshalb vom unbestrittenen Sachverhalt auszugehen sei.

Dieser Ansicht kann beigegeben werden, da die Vorinstanz nicht darlegt, weshalb die unbestrittene Feststellung des Baurekursgerichts, die Stützmauern seien auf das geringstmögliche Mass beschränkt worden, zweifelhaft sein soll. Dies ist unter Berücksichtigung des gemäss den Bauplänen gegen Norden ansteigenden gewachsenen Terrains im Bereich der Zufahrt auch nicht ersichtlich und wird dadurch bestätigt, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vor Bundesgericht ausführt, ohne Stützmauern von bis zu 3 m Höhe sei der Zufahrtsweg nicht möglich.

3.5. Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, mit der ausdrücklichen Zulassung von Zufahrtswegen in Art. 13 BZO habe der kommunale Gesetzgeber Erschliessungen durch Gartenbereiche ermöglichen wollen. Daher könne es nicht dem Sinn und Zweck dieser Norm entsprechen, Erschliessungen von Grundstücken durch Gartenbereiche zu verhindern, weil diese Stützmauern erforderten. Mit Stützmauern im Sinne von Art. 13 BZO seien somit Mauern gemeint, die zur Terrassierung des Geländes erstellt werden und nicht Mauern, die - wie vorliegend - eine vernünftige Erschliessung ermöglichen. Zwar seien gemäss Art. 13 BZO ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen keine Stützmauern zulässig. Aus dem grundsätzlichen Verbot von Stützmauern könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass die geplante Zufahrt unzulässig sei, weil sie ohne Stützmauern nicht realisiert werden könne. Damit sei die Auslegung der Baubehörde, wonach auf das geringstmögliche Mass beschränkte Stützmauern von Zufahrten von Art. 13 BZO nicht gänzlich ausgeschlossen würden, zumindest vertretbar. Die Vorinstanz habe in Verletzung der

Gemeindeautonomie ihre Kognitionsbefugnis überschritten, indem sie diese vertretbare Auslegung der kommunalen Baubehörde als unhaltbar qualifiziert habe.

3.6. Der zweiten Satz von Art. 13 BZO kann dahingehend verstanden werden, dass ausser gut eingeordneten Zufahrtswegen keine anderen das Gesamtbild störende Ausrüstungen (wie z.B. Parkieranlagen oder Stützmauern) zulässig sind. Diese Ausnahme bezüglich der Zufahrtswege bezweckt offensichtlich die Ermöglichung der Erschliessung von Bauten. Demnach lässt Art. 13 BZO zu diesen Zweck im Gartenbereich gut eingeordnete Zufahrtswege zu, obwohl solche Wege diesen Bereich zwischen den Bauten und der Strasse optisch unterbrechen und damit das Gesamtbild in ähnlicher Weise stören können wie Parkieranlagen oder Stützmauern. Folglich kann Art. 13 Satz 2 BZO in vertretbarer Weise so verstanden werden, dass er Zufahrtswege, die gut eingeordnet sind, zur Ermöglichung der Erschliessung auch dann zulässt, wenn ihre Errichtung Stützmauern erfordern. Die Vorinstanz hat somit diese Auslegung der kommunalen Baubehörde zu Unrecht als unhaltbar qualifiziert und insoweit die Gemeindeautonomie bezüglich des Ermessensspielraums bei der Auslegung von kommunalem Recht verletzt.

4.

4.1. Alsdann erwog die Vorinstanz, die geplante Zufahrtsrampe könne auch aufgrund ihrer Breite nicht als Zufahrtsweg im Sinne von Art. 13 BZO qualifiziert werden. Dieser in der BZO nicht definierte Begriff sei in Anlehnung an die Terminologie des Planungs- und Baugesetzes bzw. der Normalien über die Anforderungen an Zugänge des Kantons Zürich vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien, LS 700.5) zu klären. Gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien könne ein Zufahrtsweg bis 10 und eine Zufahrtsstrasse bis 30 Wohneinheiten erschliessen, weshalb zur Erschliessung der geplanten sechs Wohneinheiten ein Zufahrtsweg ausreiche. Gemäss den Zugangsnormalien müsse der Zufahrtsweg 3 - 3,5 m und die Zufahrtsstrasse 4 - 4,75 m breit sein, weshalb die geplante Rampe aufgrund ihrer Breite von 4 m (inkl. Stützmauern) nicht als Zufahrtsweg im Sinne von Art. 13 BZO qualifiziert werden könne.

4.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, die geplante Fahrbahnbreite der Rampe betrage 3,1 m, woran sich beidseitig 20 cm breite Schrammborde und 25 cm breite Stützmauern anfügten, was eine Gesamtbreite von 4 m ergebe. Damit sei die geplante Zufahrt klarerweise als Zufahrtsweg im Sinne der Zugangsnormalien zu qualifizieren, weshalb ihm die gute Einordnung nicht aufgrund seiner Breite abgesprochen werden könne.

4.3. Gemäss dem Anhang der Zugangsnormalien des Kantons Zürich soll ein Zufahrtsweg eine Fahrbahnbreite von 3 bis 3,5 m und eine Zufahrtsstrasse eine Fahrbahnbreite von 4 - 4,75 m aufweisen (vgl. Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 1. Juni 2004 in: BEZ 2004 Nr. 57 E. 5a S. 57; vgl. auch BGE 139 III 404 E. 7.4.3 mit Verweis auf die Schweizer Norm, SN 640 050 Ziff. 7 und 8, die für Zufahrtswege eine Fahrbahnbreite von 3 m und längs von Mauern seitlich der Grundstückzufahrt eine zusätzliche lichte Breite von mindestens 20 cm verlangt). Da die geplante Zufahrtsrampe gemäss den Bauplänen eine Fahrbahnbreite von 3,1 m und ein Bankett von je 20 cm aufweisen soll, entspricht ihre Breite den Anforderungen der Zugangsnormalien an einen Zufahrtsweg, nicht jedoch denjenigen an eine Zufahrtsstrasse mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4 m, weshalb aus diesen Normalien klarerweise nicht abgeleitet werden kann, die geplante Zufahrt sei für einen Zufahrtsweg überdimensioniert. Die Vorinstanz durfte damit bezüglich der Breite des Zufahrtswegs keine Ermessensüberschreitung der kommunalen Baubehörde bei der Auslegung von Art. 13 BZO ableiten.

4.4. Weiter führte die Vorinstanz aus, ein Zufahrtsweg folge wohl mehr oder weniger dem gewachsenen Terrain. Die geplante Rampe könne daher aufgrund der beidseitigen Stützmauern und der wesentlichen Veränderung des gewachsenen Terrains nicht als Zufahrtsweg im Sinne von Art. 13 BZO qualifiziert werden. In diesem Zusammenhang sei Art. 14 BZO zu beachten, der sogar für die nicht zu einem Kernzonenbereich gehörende Umgebung vorsehe, dass am gewachsenen Terrain, insbesondere strassenseitig möglichst keine Veränderungen vorzunehmen seien und dort sogar Parkplätze "unter Schonung der Vorgärten" anzulegen seien. Umso strenger seien die Anforderungen an die Einordnung einer Zufahrt im Gartenbereich.

4.5. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die geplanten Terrainveränderungen könnten Art. 14 BZO nicht zuwiderlaufen, weil diese Bestimmung nicht den Gartenbereich, sondern die in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bereiche betreffe. Zudem wolle Art. 14 BZO - gleich wie Art. 13 BZO - nicht verhindern, dass Zufahrtswege durch Gartenbereiche angelegt werden, sofern dies

erforderlich sei. Zufahrtswege würden soda nn nicht einfach dem gewachsenen Terrain folgen und müssten allenfalls Umwege nehmen.

4.6. Art. 14 BZO mit der Marginalie "Umgebung" lautet:

"Die in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bereiche sind für die allgemeine Umgebungsgestaltung bestimmt. Am gewachsenen Terrain, insbesondere strassenseitig, sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Parkplätze sind unter Schonung der Vorgärten anzulegen. Es sind nur einpassende Baumarten und Pflanzen, sowie ortskernübliche Einfriedungen zulässig."

Diese Regelung bezieht sich auf in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichnete Bereiche und erfasst somit die in diesen Plänen als Gartenbereiche ausgedehnten Bereiche nicht. Die Anwendung von Art. 14 BZO auf Terrainveränderungen in Gartenbereichen ist daher nicht zwingend. Selbst wenn für diesen Bereich Art. 14 BZO analog angewendet würde, müsste beachtet werden, dass er am gewachsenen Terrain nur "möglichst" keine Veränderungen zulässt. Er schliesst daher Terrainveränderungen nicht aus, die zur Schaffung von im entsprechenden Bereich zulässigen Parkplätzen erforderlich sind. Demnach kann in vertretbarer Weise angenommen werden, Gleiches habe im Gartenbereich für Terrainveränderungen zu gelten, die zur Schaffung von dort zulässigen Zufahrtswegen erforderlich sind. Dass dies im vorliegenden Fall aufgrund der zum Teil steilen Hanglage zutraf, ist offensichtlich und wird von der Beschwerdegegnerin bestätigt, wenn sie in ihrer Vernehmlassung ausführt, die geplante Zufahrt würde den natürlichen Terrainverlauf in jedem Fall stark verändern; mit reduzierten Stützmauern aufgrund der Abgrabungen noch viel stärker. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz daraus, dass die Baukommission Terrainveränderungen zulies, nicht auf eine Überschreitung des Ermessens bezüglich der guten Einordnung des Zufahrtswegs gemäss Art. 13 BZO schliessen.

5.

5.1. Schliesslich führte die Vorinstanz aus, von einer guten Einordnung der Zufahrtsrampe könne keine Rede sein, da sie den Gartenbereich zwischen den beiden im Inventar der Heimatschutzobjekte verzeichneten Häusern an der C. \_\_\_\_\_-Strasse entzweischneiden soll. Zwar seien gegenüber dem ursprünglichen Projekt diverse Anpassungen vorgenommen worden, weshalb das Baurekursgericht zutreffend von einer wesentlich verbesserten Gestaltung spreche und festhalte, im Westen der Rampe werde der Höhenunterschied zur Fahrbahn neu mit einer begrünnten Böschung anstelle einer Mauer überwunden und seien die Stützmauern auf das geringste mögliche Mass reduziert worden; weitere optische Verbesserungen ergäben sich aufgrund der mit der Bewilligung verbundenen Auflagen, wonach die Mauern ab einer Höhe von 30 cm mit Pflanzen dauerhaft zu begrünen seien. Nach der Ansicht der Vorinstanz könne jedoch trotz dieser optischen Verbesserungen keine Rede von einer guten Einordnung der Rampe sein, weil diese insbesondere aufgrund ihrer Ausmasse und Lage nach wie vor einen offenkundig massiven Einschnitt in das Gelände und damit das Aussehen und den Charakter des entsprechenden Gartenbereichs darstellen würde. Daran ändere die nunmehr auf der Westseite der Rampe geplante Abböschung nichts, weil sie mit gewachsenem Terrain nicht zu vergleichen sei.

5.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass gemäss der Feststellung der Baukommission in der Stammbaubewilligung die Erschliessung des Baugrundstücks nur über den Gartenbereich möglich sei und eine Zufahrt durch den Gartenbereich diesen immer durchschneide. Da nach der Auslegung von Art. 13 BZO für Zufahrtswege unerlässliche Stützmauern zulässig seien, müsse auch die daraus resultierende Breite zulässig sein. Dem Zufahrtsweg könne daher die gute Einordnung nicht aufgrund seiner Breite abgesprochen werden. Da die erforderlichen Stützmauern ab einer Höhe von 30 cm begrünt werden müssten, würden sie nicht störend in Erscheinung treten. Die geplanten Änderungen des Terrains stellten keine Beeinträchtigung, sondern eine Veränderung des Erscheinungsbildes dar, zumal die Böschungen und die abgegrabenen Teile wieder als Wiese hergestellt würden. Demnach trete die geplante Zufahrt mit ihren grösstenteils nur circa 30 cm hohen Stützmauern und den filigranen Absturzsicherungen genügend gut in Erscheinung, um mit Art. 13 BZO vereinbar zu sein. Jedenfalls sei diese Qualifikation vertretbar, weshalb die kommunale Baubehörde ihr Ermessen nicht missbraucht habe. Die Vorinstanz habe daher zu Unrecht in diese Ermessensausübung eingegriffen.

5.3. Wie der Beschwerdeführerin zutreffend angibt, führte die Baukommission in ihrer ersten

Baubewilligung vom 6. August 2014 (S. 5) aus, die Erschliessung des Baugrundstücks sei nur über den Gartenbereich möglich, eine andere Lösung über die bestehende Zufahrt von Kat.-Nr. 2917 oder 1187 sei "aufgrund der Breite, Sichtbereiche nicht möglich".

Die Beschwerdegegnerin wendet vor Bundesgericht ein, diese Feststellung sei unzutreffend. Zur Begründung bringt sie - wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren - sinngemäss vor, ursprünglich sei vorgesehen gewesen, die Baugrundstücke, die damals noch eine Einheit gebildet hätten, über einen Hofbereich auf angrenzenden Grundstücken zu erschliessen. Die Zufahrt über diesen Hofbereich sei erst mit der späteren Neuparzellierung der Baugrundstücke und der rückwärtigen Erweiterung des Gebäudes an der C.\_\_\_\_\_-Strasse xxx (Vers. Nr. 90) abgeschnitten worden. Durch eine Neuparzellierung hätte keine "gefangene" Parzelle geschaffen werden dürfen, die nun über die Gartenzone wieder für Motorfahrzeuge zugänglich gemacht werden solle. Mit diesen rechtlichen Ausführungen macht die Beschwerdegegnerin nicht geltend, die Zufahrt zum von ihr genannten Hofbereich sei durch eine unrechtmässige Gebäudeerweiterung abgeschnitten worden, deren nachträgliche Beseitigung verlangt werden könne. Sie nennt zudem keine anderen Erschliessungsmöglichkeiten, die auch nicht ersichtlich sind. Demnach ist von der in tatsächlicher Hinsicht unbestrittenen Feststellung der Baukommission auszugehen, dass das geplante Mehrfamilienhaus heute strassenmässig nur über den Gartenbereich erschlossen werden kann. Der vorinstanzliche Sachverhalt kann insoweit ergänzt werden.

Wie bereits dargelegt, lässt Art. 13 BZO die Erschliessung von Gebäuden über Zufahrtswege durch den Gartenbereich zu, obwohl dieser Bereich damit durchtrennt wird (vgl. E. 3.6 hievor). Aus der Durchtrennung dieses Bereichs kann daher nicht zwingend abgeleitet werden, der Zufahrtsweg sei nicht gut eingeordnet. Gleiches gilt bezüglich der erforderlichen Breite und Länge des Weges und der zu seiner Errichtung bzw. Verbesserung der Einpassung notwendigen Stützmauern und Terrainanpassungen, da sonst die von Art. 13 BZO erlaubte Erschliessung über den Gartenbereich verunmöglicht würde. Zudem würde im Dorfzentrum eine Baulücke belassen, die im Interesse der raumplanerisch erwünschten Siedlungsentwicklung nach Innen geschlossen werden sollte (vgl. Urteil 1C\_558/2015 vom 30. November 2016 E. 2.7). Zur guten Einordnung kann jedoch verlangt werden, dass der Zugangsweg mit den notwendigen Stützmauern und Terrainanpassungen so ausgestaltet wird, dass die damit verbundene Störung des Gartenbereichs möglichst klein bleibt. Die Vorinstanz zeigt insoweit in Bezug auf die überarbeitete und hinsichtlich der Einordnung wesentlich verbesserte Zufahrt keine Mängel bzw. Verbesserungsmöglichkeiten auf. Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, ein

Grünstreifen auf der Längsachse der Fahrbahn könne eine weitere Verbesserung bringen. Sie macht jedoch nicht geltend, ein solcher Streifen sei für eine gute Einordnung im Sinne von Art. 13 BZO unerlässlich. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal er aufgrund der tiefen Lage der Rampe ohnehin nur beschränkt sichtbar wäre und die Stützmauern bereits zu begrünen sind. Insgesamt erweist sich die Annahme der Baukommission, der geplante Zufahrtsweg ordne sich dank den vorgesehenen Verbesserungen gegenüber dem ersten Projekt gut ein, als vertretbar. Das Verwaltungsgericht hat demnach mit seiner abweichenden Würdigung zu Unrecht in das Ermessen der kommunalen Behörde eingegriffen und damit die Gemeindeautonomie verletzt.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben, soweit er die Bewilligung für die Erstellung der Garagenzufahrt verweigert, womit der Entscheid des Baurekursgerichts bestätigt wird (Art. 107 Abs. 2 BGG). Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu befinden haben (Art. 68 Abs. 5 BGG). Bei diesem Ausgang kann offen bleiben, ob die weiteren in der Beschwerdeschrift vorgetragene Rügen begründet sind.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat der Beschwerdeführerin zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

1.1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 24. August 2016 aufgehoben, soweit es die Baubewilligung für die Erstellung der Garagenzufahrt verweigerte.

1.2. Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen im kantonalen Verfahren an

die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3. Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Baukommission Nürensdorf, der Baudirektion des Kantons Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Mai 2017

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

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer