Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 433/2017

Urteil vom 17. April 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Fonjallaz, Chaix,
Gerichtsschreiber Mattle.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
3. Erbengemeinschaft C. _____, bestehend aus:

3.1. D. _____,

3.2. E. _____,

3.3. F. _____,

Beschwerdeführer, alle vertreten durch
Christoph Fritzsche, Fritzsche Baurecht,

gegen

Baugesellschaft G. _____,
bestehend aus:

1. H. _____,

2. I. _____ AG,

3. J. _____,

4. K. _____,

Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Felix Huber,

Baubehörde Meilen,
Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christoph Schaub.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,
vom 8. Juni 2017 (VB.2016.00566).

Sachverhalt:

A.

Mit Beschluss vom 24. November 2015 erteilte die Baubehörde Meilen der Baugesellschaft G. _____ (bestehend aus H. _____, der I. _____ AG, J. _____ sowie K. _____) die Baubewilligung für den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9578 in Meilen. Der Zugang zum Baugrundstück soll (wie bisher) ab der Bünishoferstrasse im Norden über die Strassenparzellen Nr. 9581 sowie Nr. 9580 erfolgen. Gegen den Beschluss der Baubehörde gelangten A. _____, B. _____ und (als Mitglieder der Erbengemeinschaft C. _____) D. _____, E. _____ sowie F. _____ gemeinsam an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches den Rekurs am 16. August 2016 abwies. Eine von den unterliegenden Rekurrenten gegen den Entscheid des Baurekursgerichts gemeinsam erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 8.

Juni 2017 ab.

B.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts haben A. _____, B. _____, D. _____, E. _____ sowie F. _____ mit Postaufgabe am 28. August 2017 gemeinsam Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventuell sei die Sache an die Baubehörde Meilen zur Ergänzung der Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid zurückzuweisen. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet und beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegner sowie die Baubehörde Meilen haben sich vernehmen lassen und beantragen ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

C.

Mit Verfügung vom 16. Oktober 2017 hat das präsidierende Mitglied der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts das Gesuch der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung der Beschwerde abgewiesen. Am 2. November 2017 haben die Beschwerdeführer repliziert.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer bzw. Miteigentümer von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zum streitbetroffenen Grundstück zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 BGG) einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführer rügen eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG.

2.1. Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) 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). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

2.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Ausführungen der Vorinstanz zu den örtlichen Verhältnissen seien offensichtlich unrichtig. Sie habe die Zahl der Wohneinheiten, welche über die Strassenparzellen Nr. 9581 sowie Nr. 9580 erschlossen werden, nicht richtig ermittelt. Namentlich bringen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vor, die Vorinstanz hätte die beiden Strassenparzellen nicht in zwei separate Abschnitte unterteilen dürfen und sie habe nicht abgeklärt, wie konkret die künftigen Bauabsichten auf den Grundstücken Nr. 9941 sowie Nr. 10718 und Nr. 10719 seien.

Wie den Ausführungen der Vorinstanz zu entnehmen ist, war für das angefochtene Urteil unerheblich, wie konkret die künftigen Bauabsichten auf den Grundstücken Nr. 9941 sowie Nr. 10718 und Nr. 10719 sind. Die Beantwortung dieser Frage ist auch für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht entscheidend (vgl. E. 4.4 nachfolgend). Bei der Frage, ob die Vorinstanz die beiden Strassenparzellen Nr. 9581 sowie Nr. 9580 mit Blick auf die rechtlichen Erschliessungsanforderungen in zwei separate Abschnitte unterteilen durfte, handelt es sich nicht um eine Sachverhalts-, sondern um eine Rechtsfrage (vgl. dazu E. 4.3 nachfolgend).

2.3. Die Beschwerdeführer bringen ausserdem vor, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass am Ende der Strassenparzelle Nr. 9581 ein grosszügiger Kehrplatz bestehe bzw. sie habe missachtet, dass schwere Fahrzeuge - wie etwa das Kehrfahrzeug - an dieser Stelle nicht wenden könnten, ohne auch das private Grundstück Nr. 10040 zu befahren.

Den dem Bundesgericht vorliegenden Akten lässt sich nicht zweifelsfrei entnehmen, ob schwere

Fahrzeuge - wie etwa ein Kehrlichfahrzeug - an der von der Vorinstanz beschriebenen Stelle auf der Strassenparzelle Nr. 9581 tatsächlich wenden können bzw. ob dies möglich ist, ohne auch das private Grundstück Nr. 10040 zu befahren. Daran ändern auch die Ausführungen der Vorinstanz zu den Dimensionen der Strassenparzelle im angefochtenen Urteil sowie die Fotografien, welche anlässlich des vom Baurekursgericht durchgeführten Augenscheins aufgenommen wurden, nichts. Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist indessen ohnehin nicht entscheidend, ob an der von der Vorinstanz beschriebenen Stelle ein "grosszügiger" Kehrplatz besteht, bzw. ob ein Kehrlichfahrzeug an der erwähnten Stelle wenden kann oder nicht (vgl. E. 4.5.2 nachfolgend).

2.4. Weil die von den Beschwerdeführern angesprochenen tatsächlichen Umstände, welche ihrer Ansicht nach von der Vorinstanz offensichtlich unrichtig dargestellt worden sind, für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht entscheidend sind, dringen sie mit ihrer Rüge, die Vorinstanz habe den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, nicht durch.

3.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Sie machen geltend, die Vorinstanz sei auf bestimmte von ihnen vorgebrachte Ausführungen und Argumente nicht bzw. nur rudimentär eingegangen.

Die aus Art. 29 Abs. 2 BV fließende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 133 I 270 E. 3.1 S. 277; je mit Hinweisen).

Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil. Die Vorinstanz hat es ausführlich begründet und sich mit den wesentlichen Einwänden der Beschwerdeführer in ausreichender Weise auseinandergesetzt, sodass diese in der Lage waren, es sachgerecht anzufechten.

4.

In der Sache rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700). Ausserdem machen sie geltend, das angefochtene Urteil verstosse in willkürlicher Weise gegen kantonales Recht, nämlich § 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1957 (PBG; LS 700.1), § 237 Abs. 1 und 2 PBG sowie die Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5).

4.1. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Gemeint ist damit die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann. Für den Wohnungsbau präzisiert Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) den Begriff der Erschliessung. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 E. 6b S. 166; Urteile 1C 275/2017 vom 18. Januar 2018 E. 2.2.1 sowie 1C 255/2017 vom 24. Oktober 2017 E. 4.8). Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (Urteile 1C 590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.2

sowie 1C 376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1 mit Hinweisen). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68; Urteil 1C 590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.2).

Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrlichabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (Urteil 1C 590/2016 vom 7. August

2017 E. 2.2 mit Hinweisen).

4.2. § 236 Abs. 1 PBG setzt für die Erschliessung eines Grundstücks unter anderem voraus, dass es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Detaillierte Anforderungen an Zugänge ergeben sich aus den gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 sowie § 360 Abs. 1 PBG vom Regierungsrat erlassenen Zugangsnormalien, von denen nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden soll (§ 2 Abs. 2 sowie § 11 Zugangsnormalien i.V.m. § 360 Abs. 3 PBG).

In § 5 Abs. 1 der Zugangsnormalien wird zwischen verschiedenen Arten von Zugängen unterschieden, nämlich dem Zufahrtsweg (lit. a), der Zufahrtsstrasse (lit. b), der Erschliessungsstrasse (lit. c) sowie der nutzungsorientierten Sammelstrasse (lit. d). Von der Zuordnung zur Zugangsart hängt ab, welche technischen Anforderungen ein Zugang erfüllen soll (§ 5 Abs. 2 Zugangsnormalien sowie Anhang zu den Zugangsnormalien). Die Festlegung der Zugangsart erfolgt nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten (§ 6 Abs. 1 Satz 1). Während gemäss dem Anhang zu den Zugangsnormalien grundsätzlich bei einer Nutzung mit bis zu 10 Wohneinheiten die für einen Zufahrtsweg geltenden Anforderungen zu beachten sind, ist bei Zufahrtsstrassen zu unterscheiden zwischen solchen im unteren Anwendungsbereich (grundsätzlich bis zu 30 Wohneinheiten) sowie im oberen Anwendungsbereich (grundsätzlich bis zu 150 Wohneinheiten).

Ob der angefochtene Entscheid kantonales Recht verletzt, prüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür hin und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. 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 141 I 70 E. 2.2 S. 72, 49 E. 3.4 S. 53; 140 I 201 E. 6.1 S. 205; je mit Hinweisen).

4.3. Der Zugang zum Baugrundstück soll ab der Bünishoferstrasse im Norden über die Strassenparzellen Nr. 9581 sowie Nr. 9580 erfolgen. Die in die Bünishoferstrasse mündende Strassenparzelle Nr. 9581 ist etwa 35 m lang und weist an ihrem südlichen Ende eine Verzweigung auf. Von der Verzweigung in Richtung Südosten führt ein mehr als 10 m langer Seitenarm bzw. Fortsatz, welcher als Wendeplatz dient. Ab der Verzweigung in Richtung Südwesten führt die rund 54 m lange Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, es sei nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 in Bezug auf die erschliessungstechnischen Anforderungen separat von der Strassenparzelle Nr. 9581 beurteilt habe, zumal die Position des Wendeplatzes am südlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 9581 eine Unterteilung in verschiedene Strassenabschnitte nahe lege und die Anwohner und Besucher der direkt über die Strassenparzelle Nr. 9581 erschlossenen Grundstücke keinen Grund hätten, die Stichstrasse zu befahren bzw. sie dazu auch gar nicht berechtigt wären. Weiter hielt die Vorinstanz fest, direkt über die Strassenparzelle Nr. 9581 würden heute 12 Wohneinheiten erschlossen. Da auch die Anwohner der Stichstrasse diesen Strassenabschnitt benutzen würden, erschliesse die Strassenparzelle Nr. 9581 unter Berücksichtigung des umstrittenen Bauvorhabens insgesamt 25 Wohneinheiten. Rechne man die von den Beschwerdeführern geltend gemachten zukünftigen Bauabsichten auf deren Grundstücken mit ein, würde sich die Zahl der Wohneinheiten auf 35 erhöhen, womit die Strassenparzelle Nr. 9581 die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich erfüllen müsste. Die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 erschliesse unter Einbezug des umstrittenen Bauvorhabens 13 Wohneinheiten. Die Stichstrasse sei als Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich einzustufen, zumal die Anzahl von 30 über sie erschlossene Wohneinheiten selbst unter Berücksichtigung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten zukünftigen Überbaumöglichkeiten nicht erreicht würde.

Folglich prüfte die Vorinstanz im angefochtenen Urteil, ob die Strassenparzelle Nr. 9581 die Anforderungen für eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich im Sinne der Zugangsnormalien erfülle, während sie sich für die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 an den Anforderungen für eine Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich im Sinne der Zugangsnormalien orientierte.

4.4. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz hätte die Zufahrt ab der Bünishoferstrasse zum Baugrundstück in Bezug auf die Anforderungen an die Erschliessung nicht in zwei verschiedene Abschnitte aufteilen dürfen, zumal es sich nicht um funktionell zu trennende Strassenabschnitte im Sinne der kantonalen Praxis handle. Insbesondere habe sich die Vorinstanz für die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 zu Unrecht an den Anforderungen für eine Zufahrtsstrasse im unteren statt im oberen Anwendungsbereich orientiert.

Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 in Bezug auf die erschliessungstechnischen Anforderungen gemäss den Zugangsnormalien separat von der Strassenparzelle 9581 zu beurteilen ist, ist nachvollziehbar, zumal die Aufteilung in zwei getrennt zu beurteilende Abschnitte an einem sachlichen, in den Zugangsnormalien selbst vorgesehenen Kriterium anknüpft, nämlich am voraussichtlichen Verkehrsaufkommen je Abschnitt aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 der Zugangsnormalien sowie E. 4.2 hiervor). Indem die Vorinstanz die erschliessungstechnischen Anforderungen für die beiden erwähnten Strassenabschnitte je einzeln geprüft hat, hat sie das kantonale Recht jedenfalls nicht geradezu willkürlich angewandt. Inwiefern das entsprechende Vorgehen der Vorinstanz Bundesrecht verletzen sollte, ist ebenfalls nicht ersichtlich. An dieser Einschätzung ändern auch die Einwände der Beschwerdeführer nichts, der Fortsatz von der Verzweigung der Strassenparzelle Nr. 9581 Richtung Südosten habe keine trennende Funktion und der Verkehr werde nicht wie bei einer eigentlichen Kreuzung oder Abzweigung auf verschiedene Seitenarme aufgeteilt.

Ohne kantonales Recht willkürlich anzuwenden durfte die Vorinstanz sich für die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 somit an den Anforderungen für eine Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich im Sinne der Zugangsnormalien orientieren. Zudem konnte sie offen lassen, wie konkret die künftigen Bauabsichten auf den Grundstücken Nr. 9941 sowie Nr. 10718 und Nr. 10719 sind, zumal bei einer separaten Betrachtung der Stichstrasse die maximale Anzahl von 30 erschlossenen Wohneinheiten auch unter Berücksichtigung der geltend gemachten zukünftigen Überbaumöglichkeiten nicht erreicht würde.

4.5. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, die Zufahrt zum Baugrundstück genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht und sei nicht verkehrssicher. Der Ausbaustandard der Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 sei ungenügend und entspreche nicht den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen). Die Stichstrasse sei zu wenig breit und sie sei mit ihrem Belag aus Kies und Gras nur rudimentär ausgebaut. Weiter fehle es an einem Unterbau, an Abschlüssen und an einer Entwässerung. Zudem bestehe am Ende der Stichstrasse kein Kehrplatz. Die Ausweitung der Strassenparzelle Nr. 9581 entspreche nicht der VSS-Norm für Wendeanlagen und erfülle die Anforderungen an einen Kehrplatz nicht.

4.5.1. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil ausgeführt, die Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 sei zwar auf einigen Metern nur 4.5 m breit, was einer Unterschreitung der Normalien um 0.1 m entspreche. Diese Abweichung sei aber unproblematisch, da die 54 m lange Stichstrasse gerade verlaufe und übersichtlich sei. Auch falle mit Blick auf die Verkehrssicherheit nicht negativ ins Gewicht, dass die Stichstrasse mit einem Belag aus Kies und Gras eher rudimentär ausgebaut sei. Vielmehr führe dieser Belag dazu, dass auf der Stichstrasse kaum je mehr als 30 km/h gefahren werde. Die Stichstrasse sei für den wenigen darauf stattfindenden Verkehr sicher und aus den Normalien liessen sich keine konkreten Anforderungen an den Strassenbelag ableiten.

Am Ende der Stichstrasse befinde sich zwar weder ein Kehrplatz noch eine separate Kehrmöglichkeit. Jedoch bestehe auf den über die Stichstrasse erschlossenen Grundstücken je eine eigene Kehrmöglichkeit für die jeweiligen Anwohner und Besucher. Richtig sei zwar, dass am Ende der Stichstrasse keine Kehrmöglichkeit für die grösseren Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und insbesondere für die Kehrlichtabfuhr vorhanden sei. Die Stichstrasse müsse allerdings von der Kehrlichtabfuhr gar nicht befahren werden, da die Anwohner der Stichstrasse den Abfall zum Kehrplatz am südlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 9581 bringen würden. Aufgrund der Position der Abfallcontainer beim umstrittenen Bauprojekt werde die Kehrlichtabfuhr die Stichstrasse auch nach Realisierung des Bauvorhabens nicht befahren müssen. Auf der Stichstrasse bestehe zugunsten des Baugrundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht, welches bis zur Höhe der südwestlichen Grenze des Baugrundstücks reiche. Somit sei die Zufahrt bis zum Baugrundstück für die öffentlichen Dienste ohne weiteres rechtlich gesichert. Ob die öffentlichen Dienste berechtigt wären, bis zum Ende der Stichstrasse zu fahren, spiele für das geplante Bauvorhaben keine Rolle, zumal an dieser Stelle kein Kehrplatz erstellt werden müsse.

Weiter hat die Vorinstanz festgehalten, die Strassenparzelle Nr. 9581 teile sich an ihrem südlichen Ende in zwei Strassenarme auf. Der linke, nach Südwesten reichende Arm sei rund 9 m lang und über

5 m breit. Der nach Südosten greifende Seitenarm habe eine Länge von etwa 10.7 m und eine breite von ca. 5.3 m bis 8.4 m. Die Ausweitung der Strassenparzelle genüge den Anforderungen an einen Kehrplatz. Eine Anpassung an die VSS-Norm für Wendeanlagen sei nicht angezeigt und wäre nicht verhältnismässig. Zusammenfassend kam die Vorinstanz zum Schluss, das Baurekursgericht habe die beiden Strassenabschnitte bzw. die Zufahrt zum Baugrundstück als verkehrssicher beurteilen dürfen.

4.5.2. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, das Baugrundstück sei nicht nicht im Sinne von Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG genügend erschlossen, weil keine hinreichende Zufahrt bestehe. Hingegen legen sie - über ihre Kritik an der getrennten Betrachtungsweise der beiden Strassenabschnitte hinaus (vgl. dazu E. 4.4 hiervor) - nicht substantiiert dar, inwiefern die Vorinstanz kantonales Recht mit Blick auf die Anforderungen an die Erschliessung des Baugrundstücks im Ergebnis geradezu willkürlich angewandt haben soll. Die Vorinstanz hat denn auch nachvollziehbar und ohne in Willkür zu verfallen begründet, weshalb die Anforderungen des kantonalen Rechts an die Zufahrt zum Baugrundstück erfüllt sind, bzw. weshalb ausnahmsweise von den Anforderungen der Zugangsnormen abgewichen werden kann.

Unter Berücksichtigung des den kantonalen und kommunalen Behörden in dieser Frage zustehenden erheblichen Ermessens erweist sich die Zufahrt zum Baugrundstück auch als hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG. Das Baugrundstück ist sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtafelwagen, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) hinreichend zugänglich, und die Zufahrtsstrasse ist trotz des teilweise rudimentären Ausbaustandards genügend verkehrssicher. Wie bereits ausgeführt ist zwar fraglich, ob - wovon die Vorinstanzen ausgingen - auf dem Kehrplatz am südlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 9581 auch grössere Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und insbesondere Kehrtafelwagen problemlos wenden können (vgl. E. 2.3 hiervor). Aber selbst wenn grössere Fahrzeuge und insbesondere Kehrtafelwagen die Strecke von der Bünshoferstrasse bis zum südlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 9581 (oder umgekehrt) rückwärts befahren müssten, wäre dies mit Blick auf die Verkehrssicherheit noch vertretbar, zumal dieser Strassenabschnitt genügend übersichtlich, relativ breit sowie gut ausgebaut ist und von den jeweiligen Fahrzeugführern erwartet werden kann, dass sie beim

Rückwärtsfahren die notwendige Vorsicht walten lassen.

4.5.3. An der Einschätzung, wonach die Vorinstanz die Zufahrt zum Baugrundstück als nicht in willkürlicher Weise gegen kantonales Recht verstossend sowie als hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG einstufen durfte, ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf die künftigen Bauabsichten auf den Grundstücken Nr. 9941 sowie Nr. 10718 und Nr. 10719 nichts. Die Vorinstanz hat diese jedenfalls mit Blick auf das voraussichtliche Verkehrsaufkommen bzw. die Anzahl der erschlossenen Wohneinheiten je Strassenabschnitt mitberücksichtigt. Dass die Vorinstanz zum heutigen Zeitpunkt nicht näher untersucht hat, ob am südlichen Ende der Stichstrasse mit der Parzellennummer 9580 dereinst ein Wendepunkt und eine Kehrtafelstelle zu errichten sein werden, ist nicht zu beanstanden, zumal das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben darauf nicht angewiesen ist.

Dass die Zufahrt zum Baugrundstück - wie die Beschwerdeführer pauschal vorbringen - teilweise nicht den VSS-Normen entsprechen mag, ändert ebenfalls nichts an der Einschätzung, wonach die Vorinstanz die Zufahrt als nicht in willkürlicher Weise gegen kantonales Recht verstossend sowie als hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG einstufen durfte. Soweit das Gesetz wie im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich auf die VSS-Normen verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden, wobei den zuständigen Behörden auch insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (Urteile 1C 330/2017 vom 7. März 2018 E. 5.2, 1C 275/2017 vom 18. Januar 2018 E. 2.2.1, 1C 255/2017 vom 24. Oktober 2017 E. 4.8 sowie 1C 590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.6; je mit Hinweisen). Inwiefern die zuständigen Behörden oder die Vorinstanz vorliegend den ihnen insoweit zustehenden Ermessensspielraum überschritten hätten, ist nicht ersichtlich.

5.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Baubehörde Meilen hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Baubehörde Meilen und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. April 2018

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

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Mattle