

Sitzung vom 2. September 2015

Seite im Protokollbuch: 314

- 114 05. Baupolizei**
05.03 Bauten
05.03.00 Baurechtliche Entscheide mit Vers. Nr.
Walter Koch, Dorfstrasse 31, 8310 Grafstal /
Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Wegab-
standes, Kat.-Nr. 80, Vers.-Nr. 1446, Dorfstrasse 31, Grafstal

Öffentlich

- Bauherrschaft:** Walter Koch, Dorfstrasse 31, 8310 Grafstal
- Grundeigentümer:** Walter Koch, Dorfstrasse 31, 8310 Grafstal
- Bauvorhaben:** Ausbau Dachgeschoss, Anbau Balkon, Erstellung Parkplätze
- Grundstücke:** Kat.-Nr. 80, Vers.-Nr.1446, Dorfstrasse 31, Grafstal
- Zone:** Kernzone (ES III)

Ausgangslage

Mit Eingabe vom 4. November 2014 und 7. Juli 2015 ersucht der Bauherr die Baubehörde um Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau eines Balkons mit Erschliessungsfunktion (Treppenanbau) sowie der Erstellung von 3 Parkplätzen.

Bei der Vorprüfung des Baugesuchs hat die Abteilung Bau + Werke dem Bauherr mitgeteilt, dass die Wegabstandsunterschreitung zum Privatweg Kat.-Nr. 76 einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG bedarf. Gemäss Gemeindeordnung Art. 45 Ziff. 11 entscheidet der Gemeinderat über Ausnahmegewilligungen zur Bauordnung.

Mit Schreiben vom 30. Juni 2015 ersucht der Projektverfasser namens des Bauherrn um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

Erwägungen

Wegabstand:

Der Wegabstand von 3.5 m gegenüber dem Privatweg Kat.-Nr. 76 wird durch den Anbau eines Balkons mit Erschliessungsfunktion (Treppenanbau) unterschritten (Art. 25 BZO).

Der Privatweg Kat.-Nr. 76 ist im Privateigentum von 18 Miteigentümern. Der Bauherr hat die Zustimmung der Miteigentümer zur Abstandsunterschreitung dem Baugesuch beigelegt. Gemäss § 265 PBG kann aber kein Näherbaurecht zu einer Strassenabstandsunterschreitung nach § 270 Abs. 3 begründet werden. Dies gilt auch dann, wenn eine Verkehrsfläche zwar im Privateigentum steht und als selbstständige Wegparzelle ausgeschieden ist, ihr aber aufgrund der Zweckbestimmung öffentliche Bedeutung im Sinne von § 237 PBG zukommt.

Ob ein Weg als privat oder öffentlich gilt, beurteilt sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der Wegparzelle. Für die Abgrenzung zählt ausschliesslich die Zweckbestimmung. Hat sie die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinne von § 237 PBG, so wird sie, jedenfalls wenn sie mehrere Grundstücke erschliesst, notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und gilt als öffentlich (vgl. BEZ 1982 Nr. 20).

Der Anbau des Balkons mit Erschliessungsfunktion (Treppenanbau) unterschreitet somit den gesetzlich vorgeschriebenen Wegabstand um ca. 2.5 m. Gemäss Gemeindeordnung Art. 45 Ziff. 11 entscheidet der Gemeinderat über Ausnahmegewilligungen zur Bauordnung.

Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der einschlägigen Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen sowie keine öffentlichen Interessen verletzen. Sodann darf ein Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden.

Der Anbau des Balkons mit Erschliessungsfunktion (Treppenanbau) überschreitet den Wegabstand um ca. 2.5 m.

Der Privatweg Kat.-Nr. 76 ist aktuell nicht ausgebaut (Grasparzelle). Jedoch sind diverse unbebaute Grundstücke nur über diesen Weg zu erreichen. Eine Planung der Erschliessung dieser Grundstücke ist aber nicht vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dieser Weg einmal ausgebaut werden muss und damit mehrere Grundstücke erschlossen wird, somit also von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht wird und als öffentlich gilt.

Das bestehende Wohnhaus Asek.-Nr. 1446, an das der Anbau des Balkons erfolgt, unterschreitet den Wegabstand bereits mehr als 2.5 m. Der geplante Anbau stellt keine weitergehende Beanspruchung dar. Zudem haben alle Miteigentümer des Privatweges Kat.-Nr. 76 dem Vorhaben zugestimmt.

Eine Befreiung der Vorschrift ist in diesem Fall angezeigt.

Der Gemeinderat erteilt die Ausnahmegewilligung mit folgender sichernden Nebenbestimmung:

Gestützt auf § 321 PBG ist die folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken:

zu Lasten Kat.-Nr. 80:

Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers:

"Bei einer allfälligen Beanspruchung des Strassenabstandsbereich von 3.5 m des Privatweges Kat.-Nr. 76 durch die Gemeinde ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, die im Abstandsbereich liegenden Anlagen (Anbau eines Balkons mit Erschliessungsfunktion (Treppenanbau) auf seine Kosten und ohne Entschädigung seitens der Gemeinde Lindau zu verlegen bzw. den neuen Verhältnissen anzupassen."

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Bezugnehmend auf die Vorprüfung des Bauamtes sowie den Antrag der Baubehörde wird die im Sinne von Art. 45 Ziff. 11 der Gemeindeordnung benötigte Ausnahmegewilligung für die Abweichung gegenüber § 265 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gemäss § 220 PBG unter folgender Bedingung erteilt:

2. Gestützt auf § 321 PBG ist die folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken:

zu Lasten Kat.-Nr. 80:

Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers:

"Bei einer allfälligen Beanspruchung des Strassenabstandsbereich von 3.5 m des Privatweges Kat.-Nr. 76 durch die Gemeinde ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, die im Abstandsbereich liegenden Anlagen (Anbau eines Balkons mit Erschließungsfunktion (Treppenabau)) auf seine Kosten und ohne Entschädigung seitens der Gemeinde Lindau zu verlegen bzw. den neuen Verhältnissen anzupassen."

3. Die Gebühren betragen gemäss Gebührenverordnung Fr. 250.--.
4. Dieser Beschluss wird mit der Verfügung der Baubehörde koordiniert eröffnet. Als Rechtsmittel gilt das Rechtsmittel sowie die Fristen der Verfügung der Baubehörde.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Gesuchsteller (zusammen mit baurechtlicher Bewilligung der Baubehörde)
 - Abteilung Bau + Werke
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: