

Sitzung vom 4. November 2015

Seite im Protokollbuch: 436

154 05. Baupolizei
05.03 Bauten
05.03.00 Baurechtliche Entscheide mit Vers. Nr.

**Roland Weber und Christina Krüsi, Oberer Deutweg 55, 8400 Winterthur /
Erteilung einer Ausnahmegewilligung, Kat.-Nr. 3212, bei Vers.-Nr. 979,
Poststrasse 7, Winterberg**

Öffentlich

Bauherrschaft: Roland Weber und Christina Krüsi, Oberer Deutweg 55, 8400 Winterthur

Grundeigentümer: Edwin Weber, Poststrasse 7, 8312 Winterberg

Bauvorhaben: Autounterstand

Grundstücke: Kat.-Nr. 3212, bei Vers.-Nr. 979, Poststrasse 7, Winterberg

Zone: Kernzone

Ausgangslage

Mit Eingabe vom 14. Oktober 2015 ersucht die Bauherrschaft die Baubehörde um Genehmigung für den Umbau der Liegenschaft Poststrasse 7 sowie der Erstellung eines Autounterstandes.

Bei der Vorprüfung des Baugesuchs hat die Abteilung Bau + Werke der Bauherrschaft mitgeteilt, dass die Wegabstandsunterschreitung zum Flurweg Kat.-Nr. 349 einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG bedarf. Gemäss Gemeindeordnung Art. 45 Ziff. 11 entscheidet der Gemeinderat über Ausnahmegewilligungen zur Bauordnung.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 ersucht der Projektverfasser namens der Bauherrschaft um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

Erwägungen

Wegabstand

Der Wegabstand von 3.5 m gegenüber dem Flurweg Kat.-Nr. 349 wird durch den Autounterstand unterschritten (Art. 25 BZO).

Der Flurweg Kat.-Nr. 349 ist im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Lindau. Die Bauherrschaft hat die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft zur Abstandsunterschreitung dem Baugesuch beizulegen. 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 Autounterstand unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Wegabstand um ca. 1.8 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 Flurweg Kat.-Nr. 349 wird landwirtschaftlich genutzt und wird somit von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht. Er gilt als öffentlich. Ein Ausbau ist aber nicht geplant und wird auch kaum erfolgen, da der Flurweg in der Landwirtschaftszone ist.

Das bestehende Wohnhaus Assek.-Nr. 979 unterschreitet den Wegabstand bereits mehr als 1.8 m. Der geplante Autounterstand stellt keine weitergehende Beanspruchung dar. 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. 3212:

Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers:

"Bei einer allfälligen Beanspruchung des Strassenabstandsbereich von 3.5 m des Flurweges Kat. Nr. 349 durch die Gemeinde ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, die im Abstandsbereich liegenden Anlagen (Autounterstand) 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 der Grundeigentümerin im Grundbuch anzumerken:

zu Lasten Kat.-Nr. 3212:

Anpassungs-, Beseitigungs- und Verlegerevers:

"Bei einer allfälligen Beanspruchung des Strassenabstandsbereichs von 3.5 m des Flurweges Kat.-Nr. 349 durch die Gemeinde ist der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks verpflichtet, die im Abstandsbereich liegenden Anlagen (Autounterstand) auf seine Kosten und ohne Entschädigung seitens der Gemeinde Lindau zu verlegen bzw. den neuen Verhältnissen anzupassen."

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

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: