

Geplant war die Erweiterung eines bestehenden Lagerplatzes in der Gewerbezone. Das Grundstück grenzte im Südwesten und im Nordwesten an die H.-Strasse, von welcher im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke der R.-weg Richtung Westen abzweigte. Während der bestehende Lagerplatz durch eine Zu- bzw. Ausfahrt im nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks erschlossen war, sollte neu eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von Süden her geschaffen werden. Beide Zugänge mündeten in die H.-Strasse.

Aus den Erwägungen:

4.1.1 Die Rekurrierenden monieren eine Verletzung der Verkehrssicherheit. Im Einzelnen führen sie aus, da weder ein Einbahnsystem noch ein Wendeplatz vorgesehen seien, müsse davon ausgegangen werden, dass beide - jeweils in die H.-Strasse mündenden - Grundstückszufahrten vom Werkverkehr benutzt würden, wobei mit einem erhöhten Lastwagenaufkommen auf der H.-Strasse zu rechnen sei. (...)

4.2.1 Den Streitgegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens betreffend ist vorab Folgendes festzuhalten: Zwar bezieht sich die angefochtene Baubewilligung auf die Erweiterung des Lagerplatzes und die neue (südliche) Grundstückszufahrt. Indessen wird der durch die geplante Erweiterung verursachte Verkehr gemäss dem vorgesehenen Verkehrsregime teilweise auch über die bestehende (nördliche) Zufahrt abgewickelt. (...)

In materieller Hinsicht hat der Umstand, dass die fragliche nördliche Zufahrt vorbestehend ist, jedoch folgende Konsequenz: Da es sich bei der Frage, ob insoweit die Verkehrssicherheit und damit die Anforderungen an die Zugänglichkeit gewährleistet sind, um eine solche der Erschliessung und entsprechend der Baureife handelt (vgl. § 234, 236 und 237 PBG), gelangt in einer Konstellation wie der vorliegenden (Erweiterung des bestehenden Lagerplatzes unter teilweiser Nutzung der bestehenden Zufahrt) nicht die Besitzstandsgarantie im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG sondern - als *lex specialis* - § 233 Abs. 2 PBG zur Anwendung (vgl. BRGE IV Nr. 0090/2013, E. 4.3.3 = BEZ 2014 Nr. 14; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 3.2; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 2, S. 709). Gemäss dieser Bestimmung gilt die in § 233 Abs. 1 PBG enthaltene Vorgabe, wonach Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen, auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, was nach dem Gesagten unabhängig davon gelten muss, ob - bezüglich des vorliegend interessierenden Aspekts der Baureife - die bestehende Zufahrt aktuell rechtmässig oder rechtswidrig ist. Dabei ist davon auszugehen, dass ungeachtet des Wortlauts von § 233 Abs. 2 PBG im Kontext der Erschliessung auch die - in § 357 Abs. 1 PBG ausdrücklich genannten - Erweiterungen nicht nach § 357 PBG, sondern nach § 233 PBG zu beurteilen sind. Auch hat der Umstand, dass das fragliche Grundstück vorliegend über eine - sofern rechtskonform - alternative (südliche) Erschliessung verfügen würde, nicht zur Folge, dass hinsichtlich der Auswirkungen der Erweiterung auf

die bestehende Zufahrt nicht § 233 PBG einschlägig wäre (vgl. VGr, 7. Dezember 2006, VB.2006.00403, wo in einer Konstellation mit mehreren Erschliessungen auf die fragliche Bestimmung zurückgegriffen wird). Eine Überprüfung der Verkehrssicherheit der bestehenden Zufahrt ist mithin nach Massgabe von § 233 PBG und daher nur dann vorzunehmen, wenn insoweit mit der Erweiterung des Lagerplatzes eine wesentliche Abweichung einhergeht, die Änderung also hinsichtlich der Anforderungen an die Erschliessung ins Gewicht fällt.

Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt: Zwar dürfte die Erweiterung des Lagerplatzes zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Massgeblich ist aber, dass beim bestehenden Lagerplatz sämtliche Zu- und Wegfahrten über die nördlich bzw. nordwestlich gelegene Ein-/Ausfahrt abgewickelt werden mussten und dabei zwangsläufig stets der zwischen der neuen und der bestehenden Ein-/Ausfahrt liegende Teil der H.-Strasse in Anspruch genommen wurde. Neu ist demgegenüber davon auszugehen, dass pro Belade- bzw. Entlade-Vorgang jeweils nur eine Fahrt durch den fraglichen Strassenabschnitt führen wird, da Zu- und Wegfahrt nicht über die gleiche (nördliche oder südliche) Ein-/Ausfahrt erfolgen werden. Von einem entsprechenden Verkehrsregime - welches nachgerade Zweck der Schaffung einer zweiten Ein-/Ausfahrt sein dürfte - ist trotz Fehlens einer rechtlich verbindlichen Vorgabe (namentlich im Sinne eines Einbahnregimes) schon deshalb auszugehen, weil einerseits das Rückwärts-Ausfahren auf die H.-Strasse in Dispositivziffer 5.2 der Baubewilligung ausdrücklich untersagt wird, während andererseits nach den Angaben aller Parteien auf dem Baugrundstück selbst gerade kein Wendepunkt vorgesehen ist, so dass sich die Durchfahrt durch die Parzelle unter Inanspruchnahme beider Ein-/Ausfahrten nachgerade aufdrängt. (...) Damit ergibt sich zusammenfassend, dass aufgrund des bewilligten Vorhabens (Vergrösserung der Lagerfläche ungefähr im Sinne einer Verdoppelung, aber Schaffung einer zweiten Zufahrt und damit neu nur noch hälftige Abwicklung der Fahrten über die bestehende Ein-/Ausfahrt) keine Veränderung, jedenfalls aber keine (negative) wesentliche Abweichung gegenüber der bestehenden Verkehrsbelastung des fraglichen Teils der H.-Strasse erfolgen wird. Damit entfällt eine Prüfung der Verkehrssicherheit der bestehenden Zufahrt und erweist sich - soweit die neue Zufahrt bewilligungsfähig (...) und damit das beschriebene Verkehrsregime umsetzbar ist - die Bewilligung hinsichtlich des Aspekts der Nutzung der bestehenden Zufahrt als zulässig.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass sich an dieser Einschätzung selbst dann nichts ändern würde, wenn entgegen dem Vorstehenden für den Fall der Rechtswidrigkeit des bestehenden Zustands (...) doch von der Anwendbarkeit von § 357 PBG ausgegangen würde (wie dies namentlich in VB.2012.00768 vom 10. April 2013 der Fall war). Diesfalls läge nämlich ein Anwendungsfall der Besitzstandsgarantie im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG vor, da zum einen das zulässige Erweiterungsmass eingehalten ist (bzw. jedenfalls die Vorinstanz ihr diesbezügliches Ermessen nicht überschritten hat), und mit Blick auf die umschriebenen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen weder weitergehende Abweichungen noch überwiegende entgegenstehende öffentliche oder nachbarliche Interessen ersichtlich sind.