

Streitgegenständlich war ein privater Gestaltungsplan. Unter anderem sah dieser einen Baubereich vor, der bis zur Grundstücksgrenze reichte, wobei ein Näherbaurecht eingeräumt worden war. Auf dem benachbarten, einem anderen Gestaltungsplangebiet (Gestaltungsplangebiet Z.) angehörenden Grundstück befand sich im Grenzbereich jedoch eine teilweise überdachte Zufahrt zu den Tiefgaragen des Nachbargrundstücks. Es war zu prüfen, ob zu dieser in jenem Bereich, wo sie mittels Stützmauern eingefasst und noch nicht überdacht war, ein Strassen- bzw. Wegabstand einzuhalten war.

Aus den Erwägungen:

8.1 Gerügt wird sodann, der Baubereich A halte gegenüber dem östlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 8 überhaupt keinen Grenzabstand ein. Dies sei rechtswidrig, da die Erschliessung der Überbauung im Gestaltungsplangebiet Z. direkt am Baubereich A vorbeiführe, wobei es sich aufgrund der Erschliessungsfunktion um eine öffentliche Zufahrt handle. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt sei daher eine Erschliessungsstrasse, von der gemäss § 265 PBG ein Abstand von 6 m einzuhalten sei. Ein Näherbaurecht gegenüber einer Erschliessungsstrasse sei nicht zulässig.

8.2 Das Gestaltungsplangebiet soll (...) über die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 gelegene Strasse (...) bzw. deren Fortsetzung im nordwestlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 8 (...) erfolgen, wobei die bestehende Tiefgarageneinfahrt (...) genutzt und dafür neu eine unterirdische Verzweigung geschaffen wird (...). Dabei wird die bereits heute bestehende Tiefgarageneinfahrt teilweise überdeckt. Die südöstliche Seite des Baubereichs A kommt auf der Grundstücksgrenze (zur Parzelle Kat.-Nr. 8) zu liegen, wobei ein entsprechendes Näherbaurecht besteht.

Zwar ist dem Rekurrenten insofern zuzustimmen, als mittels Näherbaurecht nicht von der Einhaltung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG dispensiert werden kann. Indessen ist Letzterer vorliegend gar nicht anwendbar. Dies muss von vornherein für denjenigen Teil des Baubereichs A gelten, an welchen auf der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 8 die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt anschliesst, da sich insoweit im Grenzbereich nicht mehr eine offene Zufahrt, sondern stattdessen ein Besonderes Gebäude befindet. In diesem Umfang wäre daher kein Strassen- bzw. Wegabstand, sondern der gewöhnliche Grenzabstand einzuhalten, von dem jedoch zulässigerweise dispensiert worden ist. Dass unter der Überdachung die Tiefgarageneinfahrt verläuft, legt keine andere Betrachtungsweise nahe, da andernfalls gewissermassen durch das Besondere Gebäude hindurchgemessen würde, was nicht zugänglich ist. Demgegenüber verbleibt ein kleiner Teil des Baubereichs A (im Bereich, in dem dieser bereits nicht mehr auf der Parzellengrenze liegt, sondern sich in nördlicher Richtung von dieser entfernt), der innerhalb eines Abstands von 6 m, gemessen ab der (vor der Überdachung) offenen Tiefgarageneinfahrt, liegt. (...) Dieser präsentiert sich so,

dass sich die fragliche Einfahrt (im interessierenden Bereich) im Sinne einer Rampe unter das Niveau des übrigen Geländes absenkt, wobei sie seitlich von zwei Stützmauern eingefasst ist. Auf eine in dieser Weise ausgestaltete Zufahrtsrampe gelangt § 265 PBG, der auf oberirdische, nicht seitlich durch Bestandteil der Zufahrt bildende Stützmauern begrenzte Erschliessungsanlagen zugeschnitten ist, nicht zur Anwendung. Ausgehend von den Normzwecken von § 265 PBG lässt sich festhalten, dass der Abstandswahrung bei einer entsprechenden Zufahrtsrampe weder unter dem Titel der Verkehrssicherheit noch unter jenem der Gestaltung einer einheitlichen Häuserflucht irgendwelche Bedeutung zukommt. Auch entfällt die Notwendigkeit einer Raumsicherung, nachdem weder dargetan noch ersichtlich ist, dass die ca. 7 m breite Rampe für das entstehende Verkehrsaufkommen zur Unterniveaugarage nicht ausreichend dimensioniert wäre, ganz abgesehen davon, dass eine (gar nicht erforderliche) Verbreiterung nach wie vor auf der dem Grundstück Kat.-Nr. 8 zugewandten Seite vorgenommen werden könnte. Ist damit § 265 PBG auch auf den nicht überdachten Teil der Zufahrtsrampe nicht anwendbar, so hat ein Gebäude im Baubereich A im Bereich, in dem ein allfälliger Strassenabstand von 6 m unterschritten würde, von vornherein keinen solchen einzuhalten. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.