



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 22. Juni 2016 (810 15 325)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch; Erschliessungsanforderungen

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Stefan Schulthess, Markus Clausen, Claude Jeanneret, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiberin Chiara Piras

Beteiligte **A.**_____ und **B.**_____, Beschwerdeführer

C._____ und **D.**_____, Beschwerdeführer

E._____ und **F.**_____, Beschwerdeführer

alle vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

G._____ **AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat

Einwohnergemeinde H._____, Beigeladene

Betreff Baugesuch
(Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 30. Juni 2015)

A. Am 26. Juni 2013 reichte die G.____ AG beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch ein. Dieses sieht auf der Parzelle Nr. 1453, Grundbuch (GB) H.____, den Abbruch zweier Wohnhäuser und einer alten Schreinerei sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Zur Erschliessung der Bauparzelle soll die Quartierstrasse I.____gässli dienen. Gegen das Baugesuch erhoben während der gesetzlichen Auflagefrist unter anderem A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____ und F.____ und die Gemeinde H.____ Einsprache. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, dass das Bauvorhaben mangelhaft erschlossen und nicht zonenkonform sei. Auch nachdem die Baugesuchstellerin mehrfach bereinigte Pläne eingereicht hatte, hielten die Einsprecher, mit Ausnahme der Gemeinde H.____, an ihren Einsprachen fest.

B. Mit Entscheid Nr. 013/15 vom 25. März 2015 wies das Bauinspektorat die Einsprachen ab. Weiter erklärte es die in den Erwägungen aufgeführten Auflagen zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung und verwies die Einsprecher bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen auf den Zivilweg. Die dagegen erhobenen Beschwerden wies die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) mit Entscheid 15-015, 15-016 und 15-017 vom 30. Juni 2015 ab. Sie erwog im Wesentlichen, die geplante Erschliessung der streitbetroffenen Bauparzelle sei als hinreichende Zufahrt anzusehen.

C. Mit Eingabe vom 5. November 2015 haben A.____ und B.____, C.____ und D.____ und E.____ und F.____, alle vertreten durch Roman Zeller, Advokat, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 30. Juni 2015 erhoben. Sie stellten das Begehren, der angefochtene Entscheid sei unter o/e-Kostenfolge vollumfänglich aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. In der Beschwerdebegründung rügten die Beschwerdeführer die mangelnde Erschliessung der Bauparzelle Nr. 1453 bzw. die Zufahrtsmöglichkeit zu dieser über das I.____gässli. Dieses sei eine äusserst schmale Quartierstrasse, was dazu führe, dass Fahrzeuge an zahlreichen Stellen nicht kreuzen können oder hierfür das Privatreal von Anstössern mitbenutzen müssen. Auch die Einmündungsbereiche des I.____gässli in die Kantonsstrassen seien problematisch.

D. Die G.____ AG (Beschwerdegegnerin 2), vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat, beantragte in ihrer Stellungnahme vom 25. Februar 2016 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

E. Mit Vernehmlassung vom 31. März 2016 beantragte auch die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Beschwerdegegnerin 1) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Sie wies unter Bezugnahme auf die beiliegende Stellungnahme der Sicherheitsdirektion, Abteilung Verkehrstechnik der Polizei Basel-Landschaft (Abteilung Verkehrstechnik), vom 22. März 2016 insbesondere darauf hin, dass die Verkehrssicherheit auf dem I.____gässli auch mit einem allfälligen - aufgrund der auf der Parzelle Nr. 1453 geplanten Parkplätze verursachten - Mehrverkehr ausreichend gewährleistet sei.

F. Mit Verfügung vom 8. April 2016 wurde die Beschwerde der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Gleichzeitig wurden die Beweisanträge auf gerichtliche Erkundigungen und Befragung von Zeugen und Auskunftspersonen abgewiesen.

G. Das Kantonsgericht hat heute einen Augenschein vor Ort durchgeführt, an dem auch die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 2 wie auch Vertreter der Beschwerdegegnerin 1, vertreten durch das Bauinspektorat, der Gemeinde H.____, sowie der Abteilung Verkehrstechnik teilnahmen. An der anschliessenden Parteiverhandlung hielten die Parteien an ihren schriftlich gestellten Begehren und Begründungen fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichtes zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist somit gegeben.

1.2 Zur Beschwerde befugt ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn zur Beschwerde legitimiert, wenn sie darlegen können, dass sie persönlich durch das Bauvorhaben einen praktischen, wirtschaftlichen oder anders gearteten Nachteil erleiden (vgl. BGE 104 Ib 245 E. 5; Urteil des Kantonsgerichtes, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 3. November 2010 [810 10 93/350] E. 1.2). Diese Voraussetzungen gelten nach der Rechtsprechung in der Regel als erfüllt, wenn die Liegenschaft des Beschwerde führenden Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Auf abstrakt bestimmte Distanzwerte kommt es dabei nicht an (vgl. BGE 121 II 171 E. 2b; Urteil des Bundesgerichtes 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.3; KGE VV vom 11. November 2015 [810 14 383/810 14 384] E. 1). Die Beschwerdeführer A.____ und B.____ und E.____ und F.____ sind Eigentümer von an das Baugrundstück Nr. 1453 angrenzenden respektive nur durch eine Quartierstrasse davon getrennten Parzellen, weshalb ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO zu bejahen ist. Die Beschwerdeführer C.____ und D.____ sind Eigentümer der Parzelle Nr. 277, GB H.____, welche nicht unmittelbar an die Bauparzelle Nr. 1453 des Baugesuchstellers grenzt und auch nicht direkt gegenüber, sondern eine Bautiefe entfernt auf der anderen Strassenseite des I.____gässli liegt. Der Mindestabstand (Luftlinie) zwischen den beiden Grundstücken beträgt ca. 18 m. Es ist deshalb ebenfalls von der erforderlichen Beziehungsnähe auszugehen. Zudem machen die Beschwerdeführer geltend, dass ihr Gebäude an der engsten Stelle des I.____gässli steht. Dadurch komme es regelmässig zu Beschädigungen der Gebäudefassade, was aufgrund des - durch das Bauprojekt ausgelösten - zusätzlichen Verkehrs zunehmen könne. Die Beschwerdeführer C.____ und D.____ sind somit mehr als irgendeine Drittperson be-

troffen, weshalb auch ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen ist. Da vorliegend auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. In der Beurteilung der vorliegend gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichtes gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheides kann vom Kantonsgericht jedoch nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen, die vorliegend nicht einschlägig sind, sowie gestützt auf spezialrechtliche Vorschriften überprüft werden (vgl. § 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Im vorliegenden Verfahren machen die Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, das streitgegenständliche Bauvorhaben sei nicht rechtsgenügend erschlossen, da es an einer hinreichenden Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 83 RBG fehle.

3.2 Das Erfordernis der Erschliessung eines Grundstückes ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht: Gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 60 ff. zu Art. 20 RPG). Gemeint damit ist die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsrecht genutzt werden kann (vgl. BGE 121 I 65 E. 3a; BGE 116 Ib 159 E. 6b). Dabei sind die Anforderungen an die Erschliessung je nach der beanspruchten Nutzung und nach den massgeblichen Umständen im Einzelfall verschieden (vgl. Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement/Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N 9 zu Art. 19 RPG).

Im Übrigen präzisiert Art. 4 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 die Begriffe der Grob- und Feinerschliessung für den Wohnungsbau (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a). Die Bestimmungen ergänzen die allgemeinen Erschliessungsvorschriften gemäss Art. 19 RPG. Die Erschliessungsanforderungen sind in diesen Vorschriften jedoch mit unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben, die nach dem Sinn und Zweck der Bestimmungen und deren Stellung im Gesetz und im Rechtssystem auszulegen sind. Die einzelnen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Detail somit hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gericht- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a; BGE 123 II 337 E. 5b; Urteil des Bundesgerichtes 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1 und E. 4.4; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 13 f. zu Art. 22 RPG).

3.3 Vorliegend ist festzustellen, dass das kantonale Recht die bundesrechtlichen Vorgaben wiederholt. So sehen § 83 Abs. 1 und 2 RBG vor, dass Bauten und Anlagen nur auf baureifen, das heisst nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeigneten und erschlos-

senen Grundstücken erstellt werden dürfen. Als erschlossen gilt ein Grundstück namentlich, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt im Sinne von § 83 Abs. 3 lit. a RBG besteht (vgl. auch Art. 19 Abs. 1 RPG; BGE 127 I 103 E. 7d; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 20 ff. zu Art. 19 RPG).

3.4 In Bezug auf die Beurteilung des Ausbaustandards von Strassen ziehen die Behörden als Entscheidungshilfe in der Regel auch die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) bei. Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich indessen lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse einer Entscheidung zugrunde gelegt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichtes 1C_246/2009 vom 1. Februar 2010 E. 4.1 und 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.3).

3.5 Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N 20 ff. zu Art. 19 RPG). Eine Erschliessungsstrasse ist hinreichend, wenn sie die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, etc.) gewährleistet und den zonenkonformen Verkehr des maximal ausgenützten Einzugsgebietes aufzunehmen vermag. Sie hat sich demnach insbesondere nach den zonenberechtigten Baumöglichkeiten jener Fläche, die sie erschliessen soll zu richten, aber auch nach den topografischen Verhältnissen und den massgeblichen Umständen im Einzelfall (vgl. Entscheid der Baudirektion Appenzell Ausserrhoden vom 12. Mai 2004 E. 9a m.w.H., in: AR GVP 16/2004 Nr. 1409). Mit anderen Worten muss die Zufahrt die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Personewagen, öffentliche Dienste) gewährleisten (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 4, in: ZBI 95/1994, S. 89 ff., 91). In verkehrstechnischer Hinsicht hat sie auch den entsprechenden kommunalen strassenbaupolizeilichen Bestimmungen zu genügen (vgl. BGE 121 I 65 E. 3c).

3.6 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist unter verschiedenen möglichen Erschliessungsvarianten diejenige zu wählen, welche unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten angepasst ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1). Dabei kommt den Gemeinden gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG ein grosser Ermessensspielraum zu. Es ist weder Aufgabe der kantonalen Rechtsmittelinstanzen noch des Bundesgerichtes, eine von der Gemeinde mit gutem Grund getroffene Planungsmassnahme durch eine andere, möglicherweise ebenfalls vertretbare Anordnung, zu ersetzen (vgl. BGE 116 Ia 221 E. 2c; BGE 115 Ia 333 E. 5a; Urteil des Bundesgerichtes 1C_108/2007 vom 11. Oktober 2011 E. 2.1).

4.1 Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet das Baugesuch für die im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2 stehende Parzelle Nr. 1453, GB H.____. Die Parzelle Nr. 1453 grenzt im Norden an die Parzelle 155, GB H.____, im Westen auf einer Länge

von ca. 34 m an das I.____gässli, im Süden an die Parzellen Nr. 159 und 160, GB H.____, und auf einer Länge von rund 4 m an die Kantonsstrasse J.____strasse und im Osten an den K.____bach. Gemäss Zonenplan ist die Parzelle Nr. 1453 der Zone WG3a/K, einer Wohn- und Geschäftszone innerhalb des Ortskernperimeters, zugewiesen. Eine auf der Parzelle Nr. 1453 GB H.____ gelegene ehemalige Schreinereiwerkstatt (J.____strasse 6a) wird heute verkehrsmässig über das I.____gässli erschlossen. Die Erschliessung zweier weiterer auf der Parzelle Nr. 1453 gelegenen Gebäude (J.____strasse 4 und 6) erfolgt über die J.____strasse. Das streitgegenständliche Baugesuch sieht auf der Parzelle Nr. 1453 den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zwölf Wohnungen und einer unterirdischen Einstellhalle mit 16 Parkplätzen vor. Als Erschliessungsstrasse für die zwei Mehrfamilienhäuser soll das I.____gässli dienen.

4.2 Das I.____gässli ist eine im Gemeindeeigentum stehende, rund 180 m lange Strasse (Parzelle Nr. 164, GB H.____), die im mit Regierungsratsbeschluss Nr. 295 vom 21. Februar 2006 genehmigten Strassennetzplan "Siedlung Ortskern" der Gemeinde H.____ als Zufahrts- bzw. Erschliessungsweg qualifiziert wird. Es verläuft ca. 135 m vom Einmündungsbereich der Hauptstrasse Richtung Südwesten und biegt dann ca. 50 m in östlicher Richtung zur J.____strasse hin ab. Das I.____gässli befindet sich in der auf Tempo 30 limitierten Dorfkernzone. Über beide Seiten ist das I.____gässli über eine Kantonsstrasse erschlossen, im Norden über die Hauptstrasse und im Süden über die J.____strasse. Es weist eine rechtlich gesicherte Breite zwischen ca. 1,80 m (im Norden zwischen den Parzellen Nr. 227 und 153) und ca. 6 m (im Süden im Einmündungsbereich in die J.____strasse) auf. Die tatsächlich befahrbare, asphaltierte Strasse ist auf gewissen Abschnitten breiter, da die Strasse teilweise auf Privatgrundstücke ausgeweitet wurde.

4.3 Gemäss Strassennetzplan ist das I.____gässli ein Zufahrts- bzw. Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr und damit ein untergeordneter Strassentyp: Das kantonale Recht enthält keine gesetzlichen Mindestbreiten für Erschliessungsstrassen. Auch § 45 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998, welcher bei einer Erschliessung über eine Anmerkungsparzelle eine Mindestbreite von 3 m vorsieht (Abs. 1), ist vorliegend nicht anwendbar, da die betroffene Parzelle über eine öffentliche Erschliessungsstrasse und nicht über eine private Anmerkungsparzelle erschlossen wird.

An eine Zufahrts- bzw. Erschliessungsstrasse mit beschränktem Fahrverkehr dürfen keine übersteigenden Anforderungen gestellt werden. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der VSS-Norm 640 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen). So unterscheidet die VSS-Norm drei Typen von Erschliessungsstrassen: Quartiererschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg (vgl. Ziffer 8 VSS-Norm 640 045). Der Typ Zufahrtsweg wird dadurch charakterisiert, dass er einer Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse von bis zu 30 Wohneinheiten dient. Der Ausbaustandard für diesen Typ ist niedrig. Es handelt sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend befestigt sind. Ein Fahrstreifen ist ausreichend und dessen Ausbaugrösse kann reduziert werden. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze miteinbezogen werden. Die Länge der Zufahrtsweg-

ge sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Die Durchfahrtsmöglichkeit muss nicht durchgehend gegeben sein und der Personenwagen und Fahrräder betreffende Grundbegegnungsfall ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich. Die Belastbarkeit von Zufahrtswegen liegt bei maximal 50 Fahrzeugen pro Stunde. Ein Gehweg oder Anlagen für den leichten Zweiradverkehr sind nicht erforderlich.

Im Übrigen weist der Typ Zufahrtsstrasse, welcher zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse von bis zu 150 Wohneinheiten dient, ebenfalls einen niedrigen Ausbaustandard auf: In der Regel sind Zufahrtsstrassen nicht durchgehend befahrbar, ein oder zwei Fahrstreifen ausreichend, die Ausbaugrösse der Fahrstreifen reduziert und Wendepunkte bei Sackgassen auch unter Einbezug der Bankett-, Gehwege- und Vorplatzflächen möglich. Der Grundbegegnungsfall betrifft zwei Personenwagen und ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich. Die durchschnittliche Belastbarkeit liegt bei 100 Fahrzeugen pro Stunde.

Trotz einer Länge von ca. 180 m kann das I.____gässli gegenwärtig als Zufahrtsweg im Sinne der VSS-Norm 640 045 qualifiziert werden. Die Anforderungen an den Ausbaugrad, insbesondere an die Breite, die Anzahl Fahrstreifen und an die Kreuzungsmöglichkeit zweier Fahrzeuge, sowie an die Belastbarkeit sind demnach reduziert. Es besteht insbesondere keine gesetzlich vorgesehene Mindestbreite, die das I.____gässli als rechtsgenügender Erschliessungsweg aufweisen muss.

5.1 Vorliegend rügen die Beschwerdeführer hauptsächlich, dass die Bauparzelle Nr. 1453 mit der vorgesehenen Zufahrt über das I.____gässli nicht rechtssicher erschlossen sei. Sie machen im Wesentlichen geltend, dass jeder zusätzliche Verkehr die Unfallgefahr und das Risiko von Schäden an den Liegenschaften des I.____gässli erhöhe. Grund dafür sei insbesondere die Tatsache, dass das I.____gässli insgesamt sehr eng – an seiner schmalsten Stelle inklusiv Privatreal nur 2,7 m breit – sei, was dazu führe, dass das Kreuzen von Fahrzeugen an vielen Stellen nicht oder nur mit Benützung des Privatreal der Anstösser möglich sei. Zudem ergebe sich aus der Erfahrung, dass Verkehrsteilnehmer immer wieder die entsprechenden Situationen unterschätzen. Ferner könnten Fahrzeuge der öffentlichen Dienste nicht zufahren. Dies zeige sich etwa daran, dass keine Müllabfuhr stattfinde und dass das I.____gässli für grössere Feuerwehrfahrzeuge nicht befahrbar sei. Die Beschwerdeführer stellen sich ferner auf den Standpunkt, die Einmündungsbereiche in die Kantonsstrassen seien nicht unproblematisch. Besonders prekär sei die Einmündung in die J.____strasse im Süden des I.____gässli, wo auf rechter Seite der Ausfahrt eine Eisenbahnbrücke und auf linker Seite private Parkplätze die Sicht auf die Strasse stark einschränken. Durch die Grösse des streitgegenständlichen Bauprojektes sei mit einer Verdoppelung des Verkehrs auf dem I.____gässli zu rechnen. Für dessen Aufnahme sei das I.____gässli jedoch nicht geeignet, was dazu führe, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werde.

5.2 Die Beschwerdegegnerin 1 ist im angefochtenen Entscheid gestützt auf die Berichte der Abteilung Verkehrstechnik vom 13. Januar 2015, 1. Juni 2015, 10. März und 22. März 2016 zum Schluss gekommen, dass die Verkehrsbelastung auf dem I.____gässli gering sei und dass der durch das Bauvorhaben erwartete Mehrverkehr zu keiner massgebenden Veränderung der

Verkehrssicherheit führe. Ein gewisses Gefährdungspotential sei bei der südlichen Ausfahrt des I.____gässli in die J.____strasse jedoch nicht von der Hand zu weisen. So habe die kantonale Fachstelle auch festgehalten, dass die Einmündung nicht den allgemein angewandten nationalen Normen entspreche und für die Anwohner des Quartiers für Erschwernisse Sorge. Dies führe jedoch nicht dazu, dass die Verkehrssicherheit insgesamt verneint und somit keine rechtsgenügende Erschliessung der Parzelle Nr. 1453 angenommen werden könne.

5.3 Die Beschwerdegegnerin 2 weist in ihrer Vernehmlassung und anlässlich der heutigen Parteiverhandlung insbesondere darauf hin, dass es sich vorliegend um einen gewachsenen Ortskern handle und nicht um ein Neubaugebiet. Man müsse deshalb auf die bestehenden baulichen Hindernisse Rücksicht nehmen. Zudem sei das I.____gässli insgesamt überblickbar, mit einer Ausnahme im Kurvenbereich am südlichen Ende der Strasse, wo ein Kreuzen zweier Fahrzeuge aufgrund der Strassenbreite allerdings problemlos sei. Ferner sei die Einmündung der geplanten Garagenrampe in einem stumpfen Winkel in Richtung Süden angeordnet, womit ein Rechtsabbiegen in Nordrichtung – und damit in die schmalste Stelle des I.____gässli – deutlich erschwert werde. Schliesslich bestreitet die Beschwerdegegnerin 2, dass das I.____gässli von grossen Fahrzeugen der öffentlichen Dienste nicht befahrt werden könne: Als vor fünf Jahren die beiden Doppelhäuser I.____gässli Nr. 14/16 und 18/20 neu gebaut und die Bauarbeiten an den Häusern Nr. 10a und 11 stattfanden, seien Speziallastwagen und Baustellenfahrzeuge problemlos in das I.____gässli gefahren.

6.1 In Bezug auf das Vorliegen einer rechtsgenügenden Erschliessung des projektierten Bauvorhabens über das I.____gässli ist vorliegend zu prüfen, ob beim gegenwärtigen, den gesetzlichen Vorschriften hinreichend entsprechenden Ausbaustandard des I.____gässli (vgl. Erwägung 4.3) die von den Beschwerdeführern gerügte Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

6.2 Diesbezüglich muss festgestellt werden, dass die Abteilung Verkehrstechnik in ihren früheren Stellungnahmen sowie in der anlässlich des vorliegenden Verfahrens eingereichten Einschätzung vom 22. März 2016 davon ausgeht, dass mit dem durch das Bauprojekt verursachten Mehrverkehr die Sicherheit auf dem I.____gässli ausreichend gewährleistet sei, solange die Grundregeln des Strassenverkehrs eingehalten werden. Die gefahrenen Geschwindigkeiten schätzt die Abteilung Verkehrstechnik als gering ein. Die Unfallauswertung der letzten zehn Jahre ergebe auch, dass sich im I.____gässli nur zwei Unfälle ereignet haben, wobei keiner auf ungünstige Sichtweiten zurückzuführen sei.

Diese Einschätzung erachtet das Kantonsgericht für ohne Weiteres nachvollziehbar und sieht sie auch durch den heute durchgeführten gerichtlichen Augenschein bestätigt. Dabei zeigte sich, dass es sich beim I.____gässli um eine relativ schwach frequentierte, siedlungsorientierte Strasse handelt, welche keinen Durchgangsverkehr und nur geringen Lokalverkehr aufweist. Es mag zutreffen, dass das Kreuzen von zwei Personenwagen nicht überall auf dem I.____gässli möglich ist. Durch das geplante Bauprojekt wird sich an der Situation aus verkehrspolizeilicher Sicht aber nichts Wesentliches ändern. Der Verkehr wird durch die zwölf geplanten Wohnungen zwar ohne Zweifel zunehmen. Doch kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten angenommen werden, dass die Zufahrten zur projektierten Tiefgarage mehrheitlich in und aus Richtung

J.____strasse erfolgen werden, da hier der Weg breiter und übersichtlicher ist als in Richtung Hauptstrasse. Der Mehrverkehr auf dem nördlichen Teil des I.____gässli dürfte sich daher in Grenzen halten. Ein gewisses Mass an Mehrverkehr auf dem südlichen Teil, zur J.____strasse hin, ist durch die Anwohner hinzunehmen, da es keinen Rechtssatz gibt, wonach jede Verkehrszunahme auf einer Quartierstrasse unzulässig wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.16/2000 vom 29. März 2000 E. 3d). Auch wird insbesondere während den berufsbedingten Stosszeiten früh morgens sowie wieder am frühen Abend mit längeren Wartezeiten und allfälligem Rückstau im I.____gässli zu rechnen sein, was von den Anwohnern aber ebenfalls zu akzeptieren ist und in der heutigen allgemeinen Verkehrssituation ohnehin in Kauf genommen werden muss (vgl. Urteil des Kantonsgerichtes Freiburg 602 2014 28 vom 25. Juni 2015 E. 7.f.bb). Selbst ein kurzzeitiges Warten bei Parkmanövern ist auf einer derart schwach frequentierten Erschliessungsstrasse zu tolerieren und stellt keine besondere Verkehrsgefahr dar (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3).

Dass Verkehrsteilnehmer durch die geplante, vortrittsbelastete Ausfahrt aus der Tiefgarage oder durch die Aussenparkplätze wesentlich gefährdet oder behindert würden, machen die Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Durch die Breite der Tiefgarageneinfahrt können herausfahrende Fahrzeuge problemlos in der Einfahrt warten bis die Ausfahrt bzw. die Strasse frei ist. Auch das Argument der Beschwerdeführer, viele Verkehrsteilnehmer hielten sich nicht an die Verkehrsregeln, überzeugt nicht. Im Rahmen der Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt darf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass die gängigen Verkehrsregeln beachtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.375/2003 vom 30. September 2003 E. 3.2). Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdeführer aus dem Argument ableiten, wonach nur die rechtlich gesicherte Strassenbreite zu berücksichtigen und nicht auf die tatsächlich vorhandene, auf ihre Parzellen ausgeweitete, Strassenfläche abzustellen sei. Vorliegend bestehen zwar keine grundbuchrechtlich gesicherten Dienstbarkeiten auf den privaten Anstösserparzellen. Die betroffenen Anwohner haben die Asphaltierung und Benutzung ihrer Grundstücke zur Verbreiterung der Strasse bis anhin aber geduldet. Die Benutzung ist demnach nicht widerrechtlich (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes St. Gallen B 2011/110 vom 20. März 2012 E. 4). Der heutige Augenschein hat zudem bestätigt, dass das Befahren des I.____gässli ohne Zweifel eine gegenseitige Rücksichtnahme und eine den Verhältnissen angepasste Fahrweise erfordert. In den vorliegend durchaus engen Verhältnissen eines Dorfkernes ist dies für die Verkehrsteilnehmer aber erkennbar und kann deshalb von ihnen erwartet werden. Die gesamte Verkehrsbelastung ist immer noch als gering einzustufen, weshalb eine wesentliche Gefährdung der Verkehrssicherheit nicht ersichtlich ist. Folglich besteht für das Kantonsgericht kein Anlass, von der Einschätzung der Abteilung Verkehrssicherheit abzuweichen. Aus diesen Gründen sind auch die Beweisanträge der Beschwerdeführer auf gerichtliche Erkundigung und Befragung von Zeugen und Auskunftspersonen abzuweisen, da von ihnen keine sacherheblichen Aussagen zu erwarten sind und die Expertenberichte der Abteilung Verkehrstechnik überzeugend sind. Diese ist mit der Frage des Gefährdungspotentials einer Erschliessung besonders vertraut. Ihre Überlegungen beruhen auf sorgfältigen und umfassenden Sachverhaltsabklärungen, wobei die wesentlichen Gesichtspunkte unter Verwendung sachlicher Kriterien geprüft wurden. Bei ihrer Beurteilung steht ihr als Fachbehörde auch ein Ermessensspielraum zu. Das betrifft vorliegend die Frage, ob die bewilligte Er-

schliessungsstrasse als verkehrssicher gewürdigt werden kann (vgl. KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 97] E. 8.2). Die Beschwerdegegnerin 1 durfte sich in ihrem Entscheid somit zu Recht auf die Ergebnisse der Berichte der Abteilung Verkehrssicherheit stützen. Ihr ist deshalb darin zuzustimmen, dass die vorliegende Erschliessung aufgrund der engen Verhältnisse zwar nicht optimal, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aber angesichts der Anzahl der mit der Strasse zu erschliessenden Wohneinheiten gering ist. Durch eine gegenseitige Rücksichtnahme und eine den Verhältnissen angepasste Fahrweise lässt sich die Zufahrt über das I.____gässli mit der Verkehrssicherheit vereinbaren, was für eine rechtsgenügende Erschliessung hinreichend ist.

7.1 Im Übrigen stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass die heutige Erschliessung entlang dem K.____bach auf die J.____strasse den rechtlichen Anforderungen vollauf genüge und deshalb zu bevorzugen sei.

7.2 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Erschliessung unter verschiedenen Varianten diejenige zu wählen ist, welche unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten angepasst ist (vgl. Erwägung 3.6). Es ist allerdings nicht erforderlich, dass das Bauprojekt die bestmögliche Erschliessung aufweist. Für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ist einzig wesentlich, dass ihm keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse im Wege stehen (vgl. Urteil des Kantonsgerichtes Freiburg 602 2014 28 vom 25. Juni 2015 E. 7.f.bb). Ein Wahlrecht der Anwohner auf eine bestimmte Erschliessung besteht somit nicht. Die Gemeinde ist gemäss § 33 ff. RBG für die Erschliessung zuständig und besitzt dabei ein grosses Ermessen. Im Übrigen haben die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 nachvollziehbar begründet, weshalb eine Erschliessung über die J.____strasse keine Alternative darstellt: Einerseits ist die Erschliessung direkt über die Kantonsstrasse aus verkehrspolizeilichen Gründen wenn immer möglich zu vermeiden, da Kantonsstrassen nicht der Feinerschliessung dienen (vgl. § 5 Strassengesetz [StG] vom 24. März 1986 e contrario). Andererseits sind die örtlichen Verhältnisse nicht wesentlich besser: So ist aufgrund der am heutigen Augenschein gewonnenen Erkenntnisse der Beschwerdegegnerin 1 darin zuzustimmen, dass die J.____strasse eine stark befahrene Strasse ist. Zudem hat sich am Augenschein gezeigt, dass dort die Sicht einerseits durch das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 160 (J.____strasse 8) und andererseits durch die K.____bach-Brücke stark beeinträchtigt ist. Ferner beträgt die Grundstücksbreite im Bereich der J.____strasse ca. 4.5 m, wobei ab dieser Stelle gemäss Strassennetzplan entlang des K.____baches ein Fussweg auf der Parzelle verzeichnet ist. Ein Kreuzen von zwei Fahrzeugen im Einmündungsbereich der J.____strasse wäre dort nicht möglich, weshalb es zu einem Rückstau auf der stark befahrenen Kantonsstrasse kommen würde.

8. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden ist, die Voraussetzungen gemäss Art. 22 RPG und § 83 RBG vorliegend erfüllt sind und die Baubewilligung demnach zu erteilen ist. Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und sie ist abzuweisen.

9.1 Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO den unterliegenden Parteien auferlegt. Für die heutige Parteiverhandlung mit Augenschein ist eine Gerichtsgebühr in der Höhe von gesamthaft Fr. 2'200.-- zu entrichten, welche den Beschwerdeführern aufzuerlegen ist. Die Verfahrenskosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.-- zu verrechnen.

9.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwaltes bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 ist demnach eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdeführer zuzusprechen. Der in der Honorarnote ihres Rechtsvertreters vom 12. April 2016 geltend gemachte Aufwand von 16,25 Stunden ist nicht zu beanstanden. Für die Teilnahme am heutigen Augenschein und an der Parteiverhandlung sind weitere vier Stunden zu vergüten. Insgesamt ist ein Aufwand von 20,25 Stunden ausgewiesen, wobei der geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 250.-- der Sache angemessen erscheint. Dazu kommen Auslagen von Fr. 68.50. Das Gesamthonorar ist somit auf Fr. 5'541.50.-- (inkl. Auslagen und 8 % MwSt) festzusetzen, wobei dieses wiederum zwischen den Beschwerdeführern aufzuteilen ist. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin 2 somit jeweils eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'847.15 (inkl. Auslagen und 8 % MwSt) zu bezahlen. Die übrigen Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführer haben der G._____ AG unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 5'541.50.-- (inkl. Auslagen und 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin