

GL_GERICHTE GL-998 vom 4. Oktober 2018

GL Gerichte, 2018-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-998

FR: GL_GERICHTE GL-998 du 4 octobre 2018

IT: GL_GERICHTE GL-998 del 4 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1

C._____AG

Beschwerdegegner

E. 2

D._____

E. 2.4

2.4.1 Der Streitgegenstand eines Rechtsmittelverfahrens wird durch zwei Elemente bestimmt: einerseits durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung, andererseits durch die Parteivorbringen. Zum einen kann nur Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Zum andern bestimmt sich der Streitgegenstand nach der im Beschwerdeantrag verlangten Rechtsfolge. Der Streitgegenstand umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, insoweit dieses angefochten wird (Art. 91 Abs. 1 lit. a VRG; Martin Bertschi, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich/Basel/ Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 44 ff., mit Hinweisen).

2.4.2 Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Frage, ob der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für ihr Bauvorhaben erteilt werden kann. Dabei ist darüber zu entscheiden, ob die Beschwerdegegnerin 3 eine genügende Erschliessung des Bauvorhabens sicherstellte, indem sie die Beschwerdeführerin im Rahmen einer Auflage in der Baubewilligung verpflichtete, das Bauvorhaben über die Y-Strasse zu erschliessen und überdies der Beschwerdeführerin auftrag, bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft Parz.-Nr. 02 deren Erschliessung über die Y-Strasse zu gewährleisten. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet hingegen die Frage, ob die X-Strasse durch die Beschwerdegegnerin 3 rechtmässig entwidmet worden war. Ebenso wenig bildet Verfahrensgegenstand, ob die X-Strasse an die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu verkaufen ist und zu welchen Bedingungen dies zu erfolgen hätte. Folglich ist über die vorinstanzlich gemachten Erwägungen in Sachen Entwidmung nicht zu befinden, womit auf die diesbezüglich von den Parteien gemachten Ausführungen und insbesondere die in diesem Zusammenhang geäusserten Rügen der fehlerhaften Feststellung des Sachverhaltes nicht weiter einzugehen ist. Weil die Frage der Entwidmung der X-Strasse nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, kann auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Beizug der Akten im Zusammenhang mit dem Verkauf der X-Strasse verzichtet werden, da diese für die Frage der Erteilung der Baubewilligung für das von der Beschwerdeführerin beantragte Bauvorhaben nicht massgebend sind. Dafür sind insbesondere die Baugesuchunterlagen einschlägig, welche sich bei den

vorinstanzlichen Akten befinden.

Da die Frage der Entwidmung nicht Verfahrensgegenstand bildet, ist überdies nicht weiter darauf einzugehen, ob dadurch, dass die Beschwerdeführerin die Schreiben an die Beschwerdegegnerin 3 im vorliegenden Verfahren erstmals einreichte, die ihr obliegende Mitwirkungspflicht verletzt und falls dies zu bejahen wäre, ob dies in einer nachlässigen Prozessführung gründen würde, welche das ausser Acht lassen der verspäteten Vorbringen rechtfertigen könnte (BGE 136 II 165 E. 4). Schliesslich ist entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners 4 ebenso nicht darüber zu befinden, ob das Schreiben vom 24. Juli 2013 eine rechtsgenügeliche Beschwerdeschrift im Sinne von Art. 91 Abs. 1 und 2 VRG darstellt und zur Behandlung gemäss Art. 91 Abs. 3 VRG zuständigkeitshalber an den Beschwerdegegner 4 hätte überwiesen werden müssen, da auch dies nicht Verfahrensgegenstand darstellt.

3.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaften seien aufgrund von Auflagen in der Baubewilligung ungenügend erschlossen.

3.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Beschwerdegegner 4 gehe von einem unvollständigen bzw. falschen Sachverhalt aus, wenn er die Vereinbarung vom 4. Juli 2013 ausser Acht lasse, da diese Aufschluss darüber gebe, von welchen Umständen die Beschwerdegegnerin 3 zur Zeit des Vereinbarungsabschlusses ausgegangen sei. Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin 3 lasse darauf schliessen, dass sie einzig einen Weg gesucht habe, ihr Versprechen gegenüber den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 gemäss der Vereinbarung vom 4. Juli 2013 umzusetzen. Die Y-Strasse sei keine geeignetere Erschliessungsstrasse als die X-Strasse, da Erstere über Privatgrundstücke führe und überdies nicht direkt an die Liegenschaft Parz.-Nr. 02 grenze. Müsste nun eine Erschliessungsstrasse zur Liegenschaft Parz.-Nr. 02 über die Parz.-Nr. 01 erstellt werden, würde ihr Eigentumsrecht und ihr Wirtschaftsfreiheitsrecht verletzt, da zu ihrem Nachteil der Kaufpreis der beiden Liegenschaften entwertet würde. Ausser Acht habe der Beschwerdegegner 4 gelassen, dass die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 widerrechtlich Bauten erstellt hätten, welche die X-Strasse an verschiedenen Stellen verengen würden. Auch sei nicht berücksichtigt worden, dass die Beschwerdegegnerin 3 noch im Baubewilligungsentscheid vom 28. Mai 2014 ausdrücklich von einer hinreichenden Erschliessung über die X-Strasse ausgegangen sei, was im Baubewilligungsentscheid vom 9. November 2016 unbegründet gegenteilig angesehen worden sei, obwohl sich in der vorerwähnten Zeitspanne keine Änderungen ergeben hätten. Unrichtig sei zudem die vorinstanzliche Fragestellung, ob Anspruch auf zwei Erschliessungsstrassen bestehe, da die Liegenschaft Parz.-Nr. 02 einzig über die X-Strasse erschlossen werde. Aus der Tatsache, dass sie Eigentümerin der beiden Liegenschaften Parz.-Nrn. 02 und 01 sei, könne nicht abgeleitet werden, dass die Erschliessung über die Y-Strasse für die separate Liegenschaft Parz.-Nr. 02 hinreichend sei. Massgebend sei vielmehr, dass beide Liegenschaften zurzeit separat erschlossen seien, was dann nicht mehr der Fall sei, wenn die X-Strasse an die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 verkauft werde.

3.2 Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 sind hingegen der Ansicht, die Vereinbarung vom 4. Juli 2013 habe nach wie vor Gültigkeit und sei entsprechend umzusetzen, auch wenn die F. _____ AG die Beschwerdeführerin über den Vertragsabschluss tatsächlich nicht

informiert haben sollte. In diesem Falle hätte sich die Beschwerdeführerin auf dem zivilrechtlichen Weg an die F. _____AG zu wenden. Nach wie vor sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin trotz fehlender Baubewilligung und trotz gegenteiliger behördlicher Entscheide die Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 weiterhin als Lager- und Deponieplatz nutze.

3.3 Die Beschwerdegegnerin 3 weist darauf hin, dass der Beschwerdegegner 4 zu Recht nicht auf die Vereinbarung vom 4. Juli 2013 eingegangen sei, da diese privatrechtlicher Natur sei. Die Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 seien über die Y-Strasse genügend erschlossen, denn es bestehe kein Anspruch auf eine bestimmte Erschliessungsvariante. Die Beschwerdeführerin wisse seit dem Erwerb der Liegenschaften, dass diese über die Y-Strasse erschlossen würden, sei doch im Kaufvertrag insbesondere die Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse skizziert worden. Überdies habe sie die beiden Grundstücke nur zusammen erwerben wollen, womit diese als Einheit zu betrachten seien, zumal sich der geplante Lagerplatz auf beide Liegenschaften beziehe. Auch sei die Y-Strasse mit einer Breite von 6 Metern für die in der Industriezone zonenkonforme Zufahrt mittels Lastwagen die geeignetere Strasse als die wesentlich schmalere X-Strasse. Die Erschliessung über die Privatstrasse sei mit den der Beschwerdeführerin zustehenden Miteigentumsanteilen an der Privatstrasse und mit dem Wegrecht zu Lasten der Liegenschaft Parz.-Nr. 07 auch rechtlich gesichert, womit keine weitere Erschliessung über eine öffentliche Strasse nötig sei. Denn es liege in ihrer Kompetenz, festzulegen, wie eine Erschliessung zu erfolgen habe.

3.4 Der Beschwerdegegner 4 führt aus, das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren neu eingereichte Schreiben der G. _____AG ändere nichts daran, dass eine genügende Erschliessung über die Y-Strasse gegeben sei, da die Beschwerdeführerin von der Erschliessungsstrasse direkt ihre Liegenschaft Parz.-Nr. 01 erreichen könne, ohne den Kreisel der G. _____AG benützen zu müssen.

E. 3

Gemeinde Glarus Nord

vertreten durch Rechtsanwalt E. _____

E. 4

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus

betreffend

Baubewilligung

Die Kammer zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1 Die [] schloss am 9. April 2013 mit der F. _____AG einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ab. Gegenstand desselben bildete der Erwerb der Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02, beide Grundbuch [], sowie der Miteigentumsanteile an den Liegenschaften Parz.-Nrn. 03 und 04, beide Grundbuch [], Gemeinde Glarus Nord, durch die []. Der Eigentumsübergang der Liegenschaften und Miteigentumsanteile erfolgte am 15. April 2013. Am 23. Januar 2015 übertrug die [] die Liegenschaften auf die A. _____AG.

1.2 Am 5. Juni 2013 entschied der Gemeinderat Glarus Nord, einen Strassenteil der Liegenschaft Parz.-Nr. 05 (X-Strasse), Grundbuch [], Gemeinde Glarus Nord, unter verschiedenen Bedingungen an die C._____AG zu verkaufen.

1.3 Mit Vereinbarung vom 4. Juli 2013 kamen die Technischen Betriebe Glarus Nord, die Gemeinde Glarus Nord, die F._____AG, D._____ und die C._____AG insbesondere überein, der C._____AG einen Teil der X-Strasse zu verkaufen. D._____ und die C._____AG verpflichteten sich, ihre Beschwerde im hängigen Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Glarus (VG.2013.00052) betreffend Bau der Erschliessungsstrasse Y-Strasse zurückzuziehen. In der Folge teilte die [] der Gemeinde Glarus Nord mehrmals schriftlich mit, die Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 seien auf eine unbeschränkte Zufahrt über die X-Strasse angewiesen, was auch für die Zeit nach der Erstellung der Erschliessungsstrasse Y-Strasse gelte.

2.

2.1 Am 4. Dezember 2013 reichte die [] ein Baugesuch für die Erstellung eines Lagerplatzes auf den Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 ein. Dagegen erhoben D._____ und die C._____AG am 25. Februar 2014 Einsprache. Die Gemeinde Glarus Nord wies am 28. Mai 2014 die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung. Im Baubewilligungsentscheid hielt die Gemeinde Glarus Nord fest, dass die Erschliessung des Bauvorhabens für den motorisierten Verkehr über die X-Strasse erfolge. Die dagegen von D._____ und der C._____AG erhobene Beschwerde hiess das Departement Bau und Umwelt (DBU) am 29. September 2015 gut. Es hob die erteilte Baubewilligung auf und wies die Sache zur Neubeurteilung der Erschliessung an die Gemeinde Glarus Nord zurück. Auf die dagegen erhobene Beschwerde der [] trat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 10. Dezember 2015 nicht ein (Verfahren VG.2015.00126).

2.2 Die Gemeinde Glarus Nord erteilte am 9. November 2016 erneut die Baubewilligung für den Neubau des Lagerplatzes. Dabei hiess sie die Einsprache betreffend die Erschliessungsvoraussetzungen gut (Disp.-Ziff. 4.1b). Entsprechend verfügte sie, dass die Erschliessung der Baugrundstücke Parz.-Nrn. 01 und 02 nur über die Y-Strasse zu erfolgen habe. Bei einem Verkauf der Liegenschaft Parz.-Nr. 02 habe die A._____AG zu gewährleisten, dass auch deren Erschliessung über die Y-Strasse erfolgen könne (Disp.-Ziff. 2).

2.3 Dagegen gelangte die A._____AG mit Beschwerde vom 14. Dezember 2016 ans DBU. Sie beantragte insbesondere, die Disp.-Ziffn. 2 und 4.1b des Baubewilligungsentscheids der Gemeinde Glarus Nord aufzuheben. Nach Durchführung eines Augenscheins am Ort des Bauvorhabens wies das DBU am 25. April 2018 die Beschwerde ab und bestätigte den Baubewilligungsentscheid der Gemeinde Glarus Nord.

3.

3.1 Gegen diesen Entscheid erhob die A._____AG am 1. Juni 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den vorinstanzlichen Entscheid aufzuheben, die Disp.-Ziffn. 2 und 4.1b des Baubewilligungsentscheids der Gemeinde Glarus Nord vom 9. November 2016 aufzuheben, eventualiter die Sache zur Überarbeitung und Neubeurteilung mit verbindlichen Weisungen an das DBU, subeventualiter an die Gemeinde Glarus Nord, zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.2D. _____ und die C. _____ AG nahmen am 21./22. Juni 2018 Stellung zur Beschwerde und beantragten deren Abweisung; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. _____ AG. Die Gemeinde Glarus Nord erstattete am 4. Juli 2018 ihre Beschwerdeantwort und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. _____ AG. Am 15. August 2018 schloss das DBU ebenfalls auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, eventualiter sei durch das Verwaltungsgericht in der Sache selbst (reformatorisch) zu entscheiden; unter Kostenfolgen zu Lasten der A. _____ AG.

II.

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG Mängel des angefochtenen Entscheids oder des Verfahrens geltend gemacht werden: die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b). Die Unangemessenheit des Entscheids kann gemäss Art. 107 Abs. 2 VRG nur ausnahmsweise geltend gemacht werden. Baurechtsstreitigkeiten, über welche das Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz entscheidet, fallen nicht unter die in Art. 107 Abs. 2 VRG aufgezählten Ausnahmefälle.

2.

Die Beschwerdeführerin beantragt zunächst, alle Unterlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf der X-Strasse ins vorliegende Verfahren beizuziehen. Damit ist neben der Frage der im vorliegenden Beschwerdeverfahren massgeblichen Unterlagen auch der Streitgegenstand zu bestimmen.

2.1 Die Beschwerdeführerin macht dazu geltend, sich gegen den geplanten Verkauf der X-Strasse umgehend nach dessen Bekanntwerden mehrmals schriftlich gewehrt zu haben. Trotz nachweisbarem Empfang der Schreiben durch die Beschwerdegegnerin 3 befänden sich diese Schreiben nicht bei den vorinstanzlichen Verfahrensakten, woraus folge, dass der Beschwerdegegner 4 bei seiner Entscheidfällung von einem offensichtlich falschen Sachverhalt ausgegangen sei. Denn folge man den Ausführungen des Beschwerdegegners 4, wonach eine Entwidmung stattgefunden habe, hätten diese Schreiben als Protest- bzw. Einspracheschreiben entgegengenommen werden müssen, womit sie sich gegen die Allgemeinverfügung betreffend die Entwidmung gewehrt gehabt habe. Daher werde der Beizug bzw. die Edition sämtlicher Unterlagen im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der X-Strasse durch die Beschwerdegegnerin 3 beantragt. Weiter stelle der Gemeinderatsentscheid vom 5. Juni 2013 entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen keine Entwidmungsverfügung dar, da dafür weder eine Grundlage noch ein öffentliches Interesse bestehe, auch eine Verfügungsabsicht der Beschwerdegegnerin 3 sei nicht erkennbar. Insbesondere bestehe nach wie vor ein öffentliches Interesse am Beibehalten der X-Strasse als Erschliessungsstrasse, sei diese im Jahr 2013 doch noch

saniert worden und habe diese nicht jede Verkehrsbedeutung verloren. Sodann habe sie als Eigentümerin der Liegenschaft Parz.-Nr. 02 ein Interesse an deren Beibehaltung. Selbst wenn man im Gemeinderatsentscheid vom 5. Juni 2013 der Beschwerdegegnerin 3 eine Verfügung ersehen würde, sei diese nichtig, da sie ohne ihren Einbezug erlassen worden sei, was rechtsstaatlich betrachtet ein schwergewichtiger und daher nicht heilbarer Verfahrensfehler darstelle.

2.2 Die Beschwerdegegnerin 3 weist daraufhin, dass Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens einzig die Baubewilligung darstelle, nicht aber die Entwidmung. Diese sei mit Beschluss vom 5. Juni 2013 unter verschiedenen Bedingungen verfügt worden. Unter anderem bedinge diese, dass die Erschliessung des nördlich angrenzenden Industriegebietes über die Liegenschaft Parz.-Nr. 06 ausgebaut sei. Weil im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die Frage der Erschliessung der Liegenschaft Parz.-Nr. 02 zu regeln sei, sei eine Bedingung für die Vornahme der Entwidmung noch nicht eingetreten, weshalb die X-Strasse bis zur Beendigung des Verfahrens weiterhin als Gemeindestrasse zu betreiben sei. Da der Entwidmungsbeschluss vor der Einleitung des Baubewilligungsverfahrens betreffend Lagerplatz erfolgt sei, seien die in diesem Zusammenhang vorhandenen Unterlagen vom Editionsbegehren des Beschwerdegegners 4 nicht erfasst gewesen, da diese einzig die Baubewilligungsunterlagen eingefordert habe. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Schreiben würden formlose Rechtsbehelfe und keine Einsprachen darstellen, welche entsprechend behandelt worden seien. Die Entwidmungsverfügung stelle eine Allgemeinverfügung dar, deren Rechtsmittelverfahren sich nach Art. 85 ff. VRG richte, worin keine Einsprache vorgesehen sei. Die Beschwerdeführerin habe seit dem 24. Juli 2013 Kenntnis vom Entwidmungsbeschluss gehabt, weshalb sie ab diesem Zeitpunkt nach Treu und Glauben hätte darum besorgt sein müssen, ein Rechtsmittel dagegen zu ergreifen. Dies habe die Beschwerdeführerin nicht gemacht, denn weder die vier Schreiben noch das Baubewilligungsgesuch würden ein Rechtsmittel darstellen. Da die Beschwerdeführerin die von der Entwidmungsverfügung einzig Betroffene mit einem Rechtsmittelinteresse sei und nach dem Gesagten eben kein Rechtsmittel ergriffen habe, sei diese in Rechtskraft erwachsen. Schliesslich sei auf kommunaler Ebene kein öffentliches Strassenverzeichnis nach Art. 19 des kantonalen Strassengesetzes vom 2. Mai 1971 (StrG) eingeführt worden, weshalb eine öffentliche Bekanntmachung der Entwidmung nicht nötig sei. Mit dem Bau der Y-Strasse habe die X-Strasse als Gemeindestrasse, welche dem öffentlichen Verkehr zu dienen habe, ihre Verkehrsbedeutung verloren, weshalb die Entwidmung zulässig sei.

2.3 Der Beschwerdegegner 4 führt aus, der Beschwerdeführerin verschiedentlich Einsicht in die Verfahrensakten gewährt zu haben. Der Beschwerdeführerin obliege betreffend die Feststellung des Sachverhalts eine Mitwirkungspflicht, weshalb es ihre Aufgabe sei, die an die Beschwerdegegnerin 3 gerichteten Protestschreiben zu den Akten zu reichen. Da sie dies erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mache, sei dies verspätet, weshalb diese Schreiben aus dem Recht zu weisen seien. Das Verwaltungsgericht habe dennoch zu prüfen, ob das von der Beschwerdeführerin verfasste Protestschreiben vom 24. Juli 2013 als rechtzeitig erhobene Beschwerde gegen den Entwidmungsbeschluss, welche von der Beschwerdegegnerin 3 zuständigkeitshalber an sie hätte weitergeleitet werden müssen, zu behandeln sei.

E. 4.1

4.1.1 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 2. Juni 1979 (RPG) ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das zu bebauende Land erschlossen ist. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Zufahrt muss rechtlich sichergestellt sein. Das anwendbare kantonale Recht enthält keine weitergehenden Vorschriften bezüglich der verkehrsmässigen Erschliessung von Grundstücken. Praxisgemäss werden daher die entsprechenden VSS-Normen beigezogen. Dabei handelt es sich allerdings um Empfehlungen, die nicht behördenverbindlich sind (VGer-Urteil VG.2014.00085 vom 6. August 2015 E. II/4.1 und II/4.5.2). Sie dürfen daher nicht schematisch und unbesehen der konkreten Verhältnisse zur Anwendung gebracht werden (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N. 21).

4.1.2 Die hinreichende Zufahrt hat sich insbesondere nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen will. Ausserdem muss die Zufahrt die Verkehrssicherheit aller Benutzer, insbesondere auch der Fussgänger, gewährleisten. Das Erfordernis der genügenden strassenmässigen Erschliessung dient dazu, eine genügende Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten und Anlagen wie auch für die Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes (Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, Spitalautos, Kehrtafelfuhr) sicherzustellen. Dabei kann die zu treffende Erschliessung im Einzelfall von den Vorstellungen der betroffenen Grundeigentümer abweichen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 277 f.; Eloi Jeannerat, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 19 N. 22 ff.; Waldmann/Hänni, Art. 19 N. 21). Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung steht der kommunalen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Die Rechtsmittelinstanzen ersetzen die Ermessensausübung nicht durch ihre eigene (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. A., Zürich 2011, S. 572).

4.1.3 Sowohl aus Art. 1 VRG als auch aus Art. 74 RBG ergibt sich, dass im verwaltungsrechtlichen Rechtsmittelverfahren einzig öffentlich-rechtliche Streitigkeiten zu behandeln sind, während die Verletzung privater Rechte auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen sind. Den Verwaltungsbehörden steht es unter Umständen aber offen, eine zivilrechtliche Frage vorfrageweise zu prüfen. Ein Anwendungsbeispiel dafür ist, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt. Dies ist vorliegend der Fall, weil für die strassenmässige Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführerin über die Y-Strasse Privatgrundstücke überfahren werden müssen. Da die genügende Erschliessung wie dargelegt Voraussetzung für eine Baubewilligung ist, erscheint die Prüfung angezeigt, ob für die Durchfahrt über die betroffenen Privatgrundstücke gültige privatrechtliche Dienstbarkeiten vorliegen (VGer-Urteil VG.2018.00019 vom 31. Mai 2018 E. II/3.2, II/4.1 und II/4.2, VG.2017.00113 vom 1. März 2018 E. II/3.3.1 und II/3.4).

4.2 Die Y-Strasse erschliesst die Liegenschaft Parz.-Nr. 01 von Norden her direkt. Sie biegt von der X-Strasse als öffentliche Gemeindestrasse ab und führt über verschiedene Liegenschaften mit unterschiedlichen Eigentümern. Soweit die Y-Strasse über die Liegenschaft Parz.-Nr. 07 führt, steht den Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 zu Lasten der Liegenschaft Parz.-Nr. 07 ein Fuss- und Fahrwegrecht zu. Der entsprechenden Grundbuchanmeldung ist zu entnehmen, dass dieses zwecks Erschliessung der

Liegenschaften Parz.-Nrn. 01, 08, 09 und 10 am 9. August 2012 im Grundbuch eingetragen worden war. Zu diesem Zeitpunkt war die Liegenschaft Parz.-Nr. 02 noch nicht abparzelliert und entsprechend noch Teil der Liegenschaft Parz.-Nr. 01. Mit gleichem Grundbucheintrag wurde zu Gunsten der Liegenschaft Parz.-Nr. 03 sowie zu Lasten der Liegenschaft Parz.-Nr. 07 ein Überbaurecht für die Erstellung einer Brücke errichtet, dies gemäss entsprechender Grundbuchanmeldung ebenfalls zwecks Erschliessung der Grundstücke Parz.-Nrn. 01, 08, 09 und 10. Die Liegenschaft Parz.-Nr. 03, eine Strassenparzelle, ist in unselbständiges Miteigentum aufgeteilt. Der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 stehen 28 der gesamthaft 80 Miteigentumsanteile der Liegenschaft Parz.-Nr. 03 zu. Ebenfalls in Miteigentum aufgeteilt ist die Strassenparz.-Nr. 04, an welcher der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 gesamthaft 58 von 90 Miteigentumsanteilen zustehen. Damit ist festzuhalten, dass die Erschliessung der Liegenschaft Parz.-Nr. 01 über die im Privateigentum stehende Y-Strasse für die Beschwerdeführerin rechtlich sichergestellt ist, da sie entweder Miteigentümerin oder aber Fuss- und Fahrwegberechtigte der Y-Strasse ist. Dabei ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht von Belang, dass die Y-Strasse im Privateigentum steht (Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 32 N. 30).

Hinzuweisen ist im Übrigen darauf, dass der jeweiligen Eigentümerin der Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02, zurzeit die Beschwerdeführerin, ein beschränktes Fahrwegrecht an der Z-Strasse zu Lasten der Liegenschaften Parz.-Nrn. 08 und 09 zusteht. Die Liegenschaften Parz.-Nrn. 08 und 09 stehen zurzeit im Eigentum der G. _____ AG und die darauf vorhandene Z-Strasse grenzt direkt an die Liegenschaft Parz.-Nr. 01. Inwiefern das Schreiben der G. _____ AG vom 25. April 2018, womit der Beschwerdeführerin die Nutzung der Z-Strasse verboten wird, im Einklang steht mit dem eben erwähnten grundbuchlich gesicherten beschränkten Fahrwegrecht, stellt eine privatrechtliche Frage dar, welche vorliegend nicht zu entscheiden und stattdessen auf den Zivilweg zu verweisen ist. Im vorliegenden Verfahren muss diese Frage mit der Feststellung, dass der Beschwerdeführerin auch über die Liegenschaften Parz.-Nrn. 08 und 09 eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit besteht, sein Bewenden haben.

Zuzustimmen ist der Beschwerdeführerin insofern, als dass die Y-Strasse nur die Liegenschaft Parz.-Nr. 01 direkt erschliesst, hingegen nicht direkt an die Liegenschaft Parz.-Nr. 02 heranführt, was auch der Beschwerdegegner 4 entgegen den gegenteiligen Ausführungen der Beschwerdeführerin in seinem vorinstanzlichen Entscheid nicht übersah. Wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, steht dies der Erteilung der Baubewilligung mit der Auflage, die Erschliessung über die Y-Strasse zu gewährleisten, jedoch nicht entgegen.

E. 4.3

4.3.1 Die Gemeinden sind für die bedarfs- und zielgerichtete Erstellung sowie den Unterhalt und den Betrieb der Erschliessungsanlagen im Baugebiet verantwortlich (Art. 17 Abs. 1 der Bauordnung [] vom 30. Oktober 2007 i.V.m. Art. 34 Abs. 1 RBG). Gestützt auf Art. 37 RBG hat die Gemeinde Glarus Nord ein Erschliessungsreglement erlassen. Das Erschliessungsreglement der Gemeinde Glarus Nord vom 31. August 2011 (ER) ordnet unter anderem die Erschliessung der Bauzonen. Es bestimmt die Grundzüge der Ausgestaltung und Benützung der Erschliessungsanlagen und regelt die Beziehungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern (Art. 1 Ziff. 1 ER). Gemäss Art. 5 Ziff.

2 ER werden Bauzonen zeitgerecht und entsprechend der privaten und öffentlichen Leistungsfähigkeit, den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und der jeweiligen Nutzung erschlossen. Die Baulast für die Basis- und Groberschliessung liegt bei der Gemeinde, soweit damit nicht Verbände oder private Unternehmungen betraut sind. Die Feinerschliessung ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümer (Art. 6 Ziff. 1 ER). Sie umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen (Art. 17 Ziff. 1 ER).

Grundsätzlich obliegt somit die Erschliessungspflicht im Rahmen der Basis- und Groberschliessung der Beschwerdegegnerin 3. In diesem Zusammenhang hat sie die Planung wie grundsätzlich auch den Bau der entsprechenden Erschliessungsanlagen zu bewerkstelligen. Die Planung der Erschliessung des Industriegebietes [] hat die Beschwerdegegnerin 3 vorgenommen, indem sie entschied, das Industriegebiet über die neu zu erstellende Y-Strasse zu erschliessen. Zwar hat sie die Y-Strasse nicht selber erstellt, doch war sie gestützt auf Art. 5 Ziff. 2 ER berechtigt, eine private Unternehmung mit der Baulast zu betrauen, womit keine Einwendungen dagegen zu erheben sind, dass die F._____AG den Bau der Y-Strasse als Erschliessungsstrasse vornahm. Die Y-Strasse als Hauptstrang der Erschliessungsanlage führt unmittelbar an die Liegenschaft Parz.-Nr. 01. Damit obliegt es nun der Beschwerdeführerin, nach Art. 17 ER die Feinerschliessung des von ihr geplanten Bauvorhabens umzusetzen.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin umfasst das Erfordernis der hinreichenden Zufahrt nicht in jedem Fall das Vorhandensein einer direkten Liegenschaftszufahrt. Stattdessen ist die Zugänglichkeit eines Grundstückes aufgrund der Gegebenheiten im Einzelfall zu beurteilen, wobei der geplanten Nutzung eine massgebliche Bedeutung zukommt. Das vorliegend von der Beschwerdeführerin geplante Bauvorhaben umfasst die Erstellung eines Lagerplatzes auf den Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02. Aus den Baubewilligungsunterlagen ergibt sich, dass die vorhandene Liegenschaftsgrenze zwischen den Parz.-Nrn. 01 und 02 bei der Planung des Bauvorhabens nicht beachtet wurde. Stattdessen soll das Bauvorhaben unabhängig davon, dass dieses auf zwei und nicht auf einer Gesamtparzelle verwirklicht werden soll, erstellt werden. Dies leuchtet auch ein, wird doch für die Erstellung eines Lagerplatzes regelmässig eine grosse zusammenhängende Grundstücksfläche zwecks Ablagerung benötigt. Entsprechend hat die Beschwerdeführerin zugestanden, die beiden Liegenschaften nur als Einheit erwerben gehabt zu wollen, was zeigt, dass sie diese von Beginn weg als Einheit betrachtete.

4.3.2 Weiter hat das Erfordernis der hinreichenden Zufahrt die Verkehrssicherheit aller zu gewährleisten, wobei für die Beurteilung der technischen Anforderungen der Zufahrt praxisgemäss auf die VSS-Normen abzustellen ist (vgl. E. II/4.1.2 vorne).

Der von der Beschwerdeführerin geplante Lagerplatz soll im Industriegebiet [] auf den Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 in [], gemäss Nutzungsplan [] beide der Industriezone zugehörig, erstellt werden. Folglich hat die Erschliessung des Bauvorhabens den Anforderungen an die Zufahrt mittels Lastwagen zu genügen. Das gestützt auf die vorliegend einschlägige VSS-Norm 640 201 "Geometrisches Normalprofil, Grundabmessung und Lichtraumprofil" erstellte Merkblatt "Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten" (abrufbar unter https://fussverkehr.ch/word-press/wp-content/uploads/2018/07/FB_Begegnungsf%C3%A4lle_20170223.pdf [zuletzt besucht am 4. Oktober 2018]) errechnet den auf einer Strasse in den verschiedenen Begegnungsfällen massgeblichen Platzbedarf der Fahrzeuge. Daraus ergibt sich die benötigte Dimensionierung einer

Fahrbahn. Für den Begegnungsfall eines Personenwagens mit einem Lastwagen bei einer reduzierten Geschwindigkeit von 20 km/h ist gemäss dem genannten Merkblatt eine Mindestbreite 4,8 Metern nötig, für den Begegnungsfall eines Lastwagens mit einem Lastwagen bei einer Fahrgeschwindigkeit von 20 km/h wird eine Mindestbreite von 5,6 Metern vorgegeben.

Die Fahrbahnbreite der X-Strasse beträgt zurzeit um die 3,10 Meter. Dies zeigt, dass die X-Strasse weder einem Begegnungsfall von Lastwagen und Personenwagen noch einem Begegnungsfall eines Lastwagens mit einem Lastwagen genügt. Damit vermag die X-Strasse den Anforderungen an eine technisch einwandfreie und verkehrssichere Erschliessung nicht zu genügen. Dies im Gegensatz zur heute bestehenden Y-Strasse, welche mit einer Strassenbreite von 6 Metern beiden vorerwähnten Begegnungsfällen genügt und damit eine technische und verkehrssichere und folglich hinreichende Zufahrt darstellt. Somit kann offenbleiben, inwiefern die X-Strasse allenfalls ausbaubar wäre, da eine hinreichende Zufahrt über die Y-Strasse sichergestellt ist.

4.3.3 Dennoch hat die Beschwerdegegnerin 3 in ihrem ersten Baubewilligungsentscheid vom 28. Mai 2014 die Erschliessung über die X-Strasse vorgesehen. Diesen Baubewilligungsentscheid hat der Beschwerdegegner 4 mit Zwischenentscheid vom 29. September 2015 aufgehoben und die Sache zwecks Neuurteilung im Punkt der Erschliessung an die Beschwerdegegnerin 3 zurückgewiesen. Auf die von der [] als damalige Eigentümerin der Liegenschaften Parz.-Nrn. 01 und 02 erhobene Beschwerde ist das Verwaltungsgericht am 10. Dezember 2015 (Verfahren VG.2015.00126) nicht eingetreten. Dagegen ist kein Rechtsmittel ergriffen worden, womit der genannte Entscheid in Rechtskraft erwuchs. Die Rückweisung der Sache an die Beschwerdegegnerin 3 hat der Beschwerdegegner 4 massgeblich damit begründet, dass ungenügend abgeklärt und damit nicht erstellt worden sei, ob die X-Strasse für das Befahren mit schweren Fahrzeugen geeignet sei, sowohl vom Strassenaufbau wie auch von der -dimensionierung her. Damit war die Beschwerdegegnerin 3 in der Pflicht, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Frage der Erschliessung erneut zu überprüfen, wobei ihr der Beschwerdeentscheid vom 29. September 2015 keine zu beachtenden Anordnungen betreffend die vorzunehmende Erschliessung auftrug. Daher ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 3 nach erneuter Abklärung der Sach- und Rechtslage zum Schluss kam, dass die Erschliessung über die Y-Strasse vorzunehmen sei, was sie doch zur Fällung eines entsprechenden Entscheids gestützt auf den genannten Beschwerdeentscheid berechtigt und verpflichtet. Zwar stimmt der Entscheid der Beschwerdegegnerin 3 betreffend die Erschliessung über die Y-Strasse mit der von ihr am 4. Juli 2013 vertraglich eingegangenen Verpflichtung zum Verkauf von Teilen der X-Strasse überein, doch folgert daraus nicht, dass die Anordnung der Erschliessung über die Y-Strasse sachlich nicht gerechtfertigt ist. Denn gemäss vorstehenden Erwägungen genügt die Y-Strasse den technischen Anforderungen an eine für die geplante Nutzung benötigte Erschliessungsstrasse, dies im Gegensatz zur X-Strasse. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin angibt, die X-Strasse zurzeit regelmässig mit Lastwagen zu befahren, ist doch eine Nutzung der genannten Liegenschaften als Lagerplatz zurzeit nicht bewilligt, womit auf das seitens der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Nutzung der Liegenschaften ausgeübte Fahrverhalten nicht abgestellt werden kann. Damit hat die Beschwerdegegnerin 3 im Rahmen der ihr obliegenden Entscheidungs- und Ermessensfreiheit die strassenmässige Erschliessung nur über die Y-Strasse als genügend erachtet, wogegen keine Einwendungen

zu erheben sind.

4.3.4 Schliesslich ist der Einwand der Beschwerdeführerin, durch die Anordnung der Erschliessung über die Y-Strasse werde ihre Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) wie auch ihre Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV verletzt, zu prüfen.

Wird durch die Baubewilligung die Erschliessung der Bauparzellen über die Y-Strasse angeordnet und der Beschwerdeführerin die Zufahrt über die X-Strasse verunmöglicht, wird ihr der aus dem Bestand der Zufahrt über die X-Strasse vorhandene faktische Vorteil entzogen, was sie grundsätzlich berechtigt, sich auf eine Verletzung der Eigentumsfreiheit zu berufen (BGE 126 I 213). Allerdings soll ein Strassenanstösser sich unter Berufung auf die Eigentumsgarantie nur gegen ein Verkehrsregime zur Wehr setzen können, welches ihm die bestimmungsgemässe Nutzung seines Eigentums verunmöglicht oder übermässig erschwert. Die Eigentumsgarantie schützt den Strassenanstösser damit nicht vor jeder ihm lästigen Änderung des Verkehrsregimes, sondern nur von solchen, welche ihm die bestimmungsgemässe Nutzung seines Grundeigentums faktisch verunmöglichen (BGE 131 I 12 E. 1.3). Diese Anforderungen werden vorliegend nicht erfüllt, da die hinreichende Erschliessung des Bauvorhabens über die Y-Strasse sichergestellt ist. Die Y-Strasse wurde im Gegensatz zur X-Strasse VSS-konform erstellt, womit der vom Bauvorhaben erwartete Lastwagenverkehr durch die Erschliessungsstrasse bewältigt werden kann, wozu die X-Strasse nicht geeignet ist. Somit ist der Beschwerdeführerin eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung beider Liegenschaften unverändert möglich, was nicht zuletzt die mit Ausnahme der Erschliessungsfrage unveränderte Erteilung der Baubewilligung für das von der Beschwerdeführerin geplante Bauvorhaben zeigt. Eine Verletzung der Eigentumsgarantie liegt damit nicht vor.

Weiter wird eine Verletzung der in Art. 27 BV garantierten Wirtschaftsfreiheit durch die Beschwerdeführerin nicht in substantiierte Weise vorgebracht. Überdies ist eine solche auch nicht ersichtlich, weil die Beschwerdeführerin durch die vorgeschriebene Erschliessung der Liegenschaften in ihrer geschäftlichen Tätigkeit nicht eingeschränkt wird, sondern stattdessen eine für das Bauvorhaben benötigte und entsprechend auch hinreichende Zufahrt sichergestellt wird.

E. 5

Die Y-Strasse entspricht damit den technischen Vorgaben an eine verkehrssichere Erschliessung und führt überdies direkt an das geplante Bauvorhaben heran. Entsprechend liegt eine hinreichende Zufahrt und damit in Übereinstimmung mit dem Beschwerdegegner 4 eine zureichende Erschliessung vor, womit die diesbezüglichen Auflagen im Baubewilligungsentscheid rechtmässig erfolgten. Entsprechend ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihr bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Mangels Obsiegens steht ihr sodann keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Da die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 nicht rechtlich vertreten sind, ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 138 Abs. 1 VRG). Schliesslich steht der Beschwerdegegnerin 3 als Gemeinwesen mangels Vorliegens besonderer Umstände

ebenfalls keine Parteientschädigung zu (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.