

ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE IV Nr. 0117/2006 vom 31. August 2006

ZH Baurekursgericht, 2006-08-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRKE IV Nr. 0117_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRKE_IV_Nr.0117_2006)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE IV Nr. 0117/2006 du 31 août 2006

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE IV Nr. 0117/2006 del 31 agosto 2006

Volltext

BRKE IV Nr. 117/2006 vom 31. August 2006 in BEZ 2006 Nr. 64 Der Rekurrent beantragte, seine beiden Grundstücke seien aus dem Quartierplan zu entlassen; eventuell seien sie von jeder Kostenbelastung zu befreien. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, die Grundstücke würden landwirtschaftlich genutzt. Aus den Erwägungen: 4. (...) Der Quartierplan dient nicht nur den privaten Interessen der beteiligten Grundeigentümer, sondern auch gewichtigen öffentlichen Interessen, namentlich dem Interesse an der Erschliessung und zweckmässigen Überbauung des Baugebiets. Eine solche ist Voraussetzung für eine haushälterische Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) und Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Im Quartierplanverfahren werden die Interessen der einzelnen Grundeigentümer gegeneinander abgewogen, in einem möglichst hohen Grad ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht. Insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Erschliessung haben sich die Interessen der einzelnen Grundeigentümer den Gesamtinteressen unterzuordnen. Sonderwünschen der Beteiligten kommt daher kein entscheidendes Gewicht zu; die Lösung der Erschliessungsfrage muss vielmehr in objektiver Hinsicht norm- und sachgerecht sein. Sollen allerdings Grundstücke für die Erschliessung herangezogen werden, die daraus selber keinen Nutzen ziehen, so ist der Planungsspielraum der Gemeinde erheblich eingeschränkt. Solche Grundstücke dürfen nur unter den strengen Voraussetzungen der Enteignung beansprucht werden (vgl. BGE 1P.721/1999, www.bger.ch; VB.2003.00408, www.vgrzh.ch). 5. Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage, welche Folgen für den Quartierplan aus der Berufung des Rekurrenten auf die landwirtschaftliche Bewertung seiner Grundstücke und die Auszonung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 abzuleiten sind. 5.1. Die Nutzung einer Liegenschaft zu landwirtschaftlichen Zwecken stellt zunächst nur eine gewerbliche Nutzung wie jede andere dar und verschafft dem Grundeigentümer einer entsprechend beworbenen Parzelle in der Bauzone noch nicht a priori eine besondere Stellung in einem Quartierplanverfahren. Eine derartige Sonderstellung tritt nur dann ein, wenn die Parzelle Bestandteil eines dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellten landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Für die Anerkennung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGBB reicht die landwirtschaftliche Nutzung allein nicht aus, sondern der Betrieb muss vor allem eine bestimmte Mindestgrösse aufweisen (Art. 7 Abs. 1 BGBB) und gegebenenfalls noch weiteren Anforderungen genügen (Art. 7 und 8 BGBB). Solange ein der Bauzone zugeordnetes Grundstück Teil eines dem genannten Gesetz unterstellten landwirtschaftlichen Gewerbes bildet, ist es der Nutzung als

- 2 - Bauland faktisch entzogen; die Baulandnutzung würde nämlich voraussetzen, dass das betreffende Grundstück zuerst vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt wird, was

einer entsprechenden Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedarf (Art. 4 Abs. 3 lit. b BGG). Bei einem nur landwirtschaftlich nutzbaren Grundstück erschöpft sich das Erschliessungsinteresse des Grundeigentümers daher objektiv be- trachtet in der Erstellung oder Verbesserung der für diese (eingeschränkte) Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen. Die Erschliessungsbedürfnisse bei einem landwirtschaftlichen Betrieb sind in aller Regel geringer als bei Bauland. Immerhin kommt auch bei der Erschliessung von dem BGG unterstellten Grundstücken der Grundsatz zur Anwendung, dass sich der betroffene Grundeigentümer an Erschlies- sungsanlagen zu beteiligen hat, die für ihn objektiv von Nutzen sind, und nicht nur an denjenigen, von denen er sich subjektiv einen Nutzen verspricht.

5.2. Der Rekurrent macht geltend, seine in den Quartierplan einbezogenen Bau- zonenflächen seien Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes, und leitet daraus für ihn günstige Rechtsfolgen ab. Für seine Behauptung ist er daher beweispflichtig; die Offizialmaxime verpflichtet die Rechtsmittelinstanzen nicht, selber nach Beweisen zu forschen (RB 1999 Nr. 5). Dies gilt im vorliegenden Zusammenhang umso mehr, als das BGG ausdrücklich die Möglichkeit einer Feststellungsverfügung vorsieht (Art. 84 BGG). Da die Unterstellung des rekurrentischen Betriebs unter das BGG we- gen der relativ geringen Grösse nicht als erstellt gelten konnte, legte die Baurekurs- kommission IV dem Rekurrenten nahe, eine solche Feststellungsverfügung einzuho- len. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, stellte mit Verfügung vom 24. Januar 2006 fest, «dass die landwirtschaftlichen Grundstücke (...) ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden» (Dispositiv Ziff. I). (...)

5.3. (...) Es spielt unter diesen Umständen keine Rolle, ob die von der Gemein- deversammlung beschlossene Auszonung der Parzelle Kat.-Nr. 01 in die Landwirt- schaftszone bereits genehmigt und in Rechtskraft erwachsen ist oder nicht. Beide Parzellen waren im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung ganz oder teil- weise der Kernzone zugeordnet. Es war deshalb richtig, die eingezonten Parzellen- flächen in den Quartierplanperimeter einzubeziehen. Die Anerkennung als landwirt- schaftliches Gewerbe hat noch nicht zur Folge, dass die rekurrentischen Grund- stücksflächen automatisch aus dem Quartierplanverfahren entlassen werden müss- ten. Wie bereits ausgeführt, ist vielmehr massgebend, ob der Quartierplan für die fraglichen Flächen objektiv einen – allerdings auf die landwirtschaftliche Nutzung be- schränkten – Erschliessungsnutzen bringt oder nicht. Daneben kann die Belassung im Verfahren ausnahmsweise auch dann gerechtfertigt sein, wenn ein Grundstück bereits voll erschlossen ist oder sonst wie keinen Vorteil aus der Erschliessung zieht, aber für die Realisierung bestimmter Erschliessungsmassnahmen gleichwohl zwin- gend benötigt wird. Nachfolgend werden daher die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsmassnahmen einzeln darauf hin zu untersuchen sein, ob sie dem Re- kurrenten einen Erschliessungsnutzen bringen oder ob die rekurrentischen Grundstücke für die Realisierung der Erschliessungsmassnahmen zwingend benötigt werden.

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