

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00742 vom 28. Februar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00742

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00742 du 28 février 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00742 del 28 febbraio 2013

Regeste

Quartierplan | Quartierplan Für die Vorinstanz bestand aufgrund des durchgeführten Augenscheins kein Anlass, das Verfahren an den Beschwerdegegner zurückzuweisen (E. 4.3). Auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfte es zulässig bleiben, Grundeigentümer, deren Grundstücke für eine Quartiererschliessung unbedingt benötigt werden, selbst dann in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, wenn sie aus dem Quartierplan keinerlei Nutzen ziehen. In Wahrung der Eigentumsgarantie können solche Grundeigentümer allerdings nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt werden (E. 5.3). Die Vorinstanz konnte sich hinsichtlich des Einflusses der Stichstrasse auf den Betrieb der Gärtnerei der Beschwerdeführenden nicht auf konkrete Belege stützen und denselben mangels solcher nur abschätzen. Da der entscheidwesentliche Sachverhalt insofern nur unzureichend abgeklärt ist, war es ihr auch nicht möglich, das tatsächliche Interesse der Beschwerdeführenden am Verzicht auf die Stichstrasse zu beurteilen. Dementsprechend konnte auch das öffentliche Interesse nicht hinreichend mit den privaten Interessen verglichen werden (E. 6.5.3). Rückweisung der Sache im Sinn der Erwägungen zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2013.00742 Urteil der 3. Kammer vom 2. Oktober 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Bea Rotach (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Gemeinderat Z, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, und 1. E, 2. F, vertreten durch G Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 2. März 2010 setzte der Gemeinderat Z den amtlichen Quartierplan "H" fest. In dessen Perimeter liegen neben anderen die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02, 03 und 04, die den Neuzuteilungsparzellen NZT-Nrn. 22.2, 21.1, 22.1 und 21.2 entsprechen. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 04 stehen im alleinigen Eigentum von B, diejenigen mit den Kat.-Nrn. 01 und 03 stehen im gemeinsamen Eigentum von A und B. Diese betreiben im Südwesten des Quartierplangebiets, namentlich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02, 03 und 04 bzw. NZT-Nrn. 21.2, 21.2 und 22.1, eine Gärtnerei. B. Am 8. April 2010 gelangten A und B neben einer anderen Person mit Rekurs an die Baurekurskommission (heute und fortan: das Baurekursgericht). Sie beantragten im Wesentlichen, der Quartierplan "H" sei vollumfänglich aufzuheben und an den Gemeinderat Z zur Überarbeitung zurückzuweisen. Insbesondere sei auf die eingezeichnete Stichstrasse durch die Grundstücke NZT-Nrn. 21.1

und 21.2 zu verzichten und die "dezentrale" Erschliessungsvariante zu planen. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2010 hiess das Baurekursgericht das Rechtsmittel teilweise gut, indem sie die auf das Grundstück NZT-Nr. 22.1 erhobene Administrativkostenpauschale von Fr. 3'000.- aufhob, das Grundstück NZT-Nr. 21.2 im Umfang von 64 m² aus dem Beitragsperimeter "Strassen" entliess und anordnete, dass das Ehepaar A und B für die durch den Strassenbau notwendig werdenden Anpassungen auf dem Grundstück NZT-Nr. 21.2 zu entschädigen seien. Der Gemeinderat Z wurde eingeladen, den Quartierplan diesbezüglich zu überarbeiten und neu festzusetzen. Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab (Disp.-Ziff. II). B und A wurden zur Zahlung von insgesamt einem Drittel der Rekurskosten und einer Umtriebsentschädigung zugunsten der Quartierplanrechnung verpflichtet (Disp.-Ziff. III und V). Der Gemeinderat Z wurde eingeladen, den Rekursentscheid den übrigen Quartierplangossen zu eröffnen (Disp.-Ziff. IV). C. Am 3. Februar 2011 gelangten B und A mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2010, soweit damit ihr Rekurs abgewiesen worden war, und erneuerten ihre im Rekursverfahren gestellten Anträge. Aufgrund einer entsprechenden Einladung des Verwaltungsgerichts fällte der Regierungsrat am 25. Januar 2012 den Entscheid über die Genehmigung des Quartierplans, wobei er die Genehmigung des Kostenverlegers für den Strassenbau und für die Administrativkosten ablehnte. Mit Beschwerde vom 1. März 2012 ersuchte daraufhin die Gemeinde Z das Verwaltungsgericht, die Genehmigungsverweigerung aufzuheben. Das Verwaltungsgericht vereinigte in der Folge die beiden Verfahren betreffend die Festsetzung des Quartierplans (VB.2011.00093) bzw. die teilweise verweigerte Genehmigung (VB.2012.00130). Mit Urteil vom 28. Februar 2013 hiess es die von B und A erhobene Beschwerde teilweise gut, hob Disp.-Ziff. II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2010 insoweit auf, als damit der Rekurs in Bezug auf die Festsetzung des Quartierplans abgewiesen worden war, und wies die Sache im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurück. Sodann hob das Verwaltungsgericht Disp.-Ziff. III des angefochtenen Entscheids insoweit auf, als das Baurekursgericht die Rekurskosten zu je einem Sechstel B und A auferlegt hatte. Über die Verlegung derselben habe es in seinem Neuentscheid zu befinden. Schliesslich trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 25. Januar 2012 nicht ein. II. Nachdem das Baurekursgericht am 14. Juni 2013 einen Augenschein durchgeführt hatte, wies es den Rekurs mit Entscheid vom 4. Oktober 2013 ab, soweit es darauf eintrat, und auferlegte B und A die Verfahrenskosten. Diese wurden verpflichtet, dem Gemeinderat Z zugunsten der Quartierplanrechnung eine Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- zu bezahlen. Der Gemeinderat Z wurde eingeladen, den Rekursentscheid den übrigen Quartierplangossen zu eröffnen. III. A. Dagegen erhoben B und A am 4. November 2013 Beschwerde am Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 4. Oktober 2013. Dementsprechend sei auch der Beschluss des Gemeinderats Z vom 2. März 2010 aufzuheben. Die Angelegenheit sei zwecks Überarbeitung des Quartierplans "H" an den Gemeinderat Z zurückzuweisen mit der Auflage, auf die neue Stichstrasse NZT-Nr. 30.6 zu verzichten und eine "dezentrale" Erschliessungsvariante zu planen. Eventualiter sei die Landminderzuteilungsentschädigung auf deutlich höher als Fr. 535.-/m² festzulegen. Zudem sei eventualiter auf die Erhebung von Mehrwertbeiträgen für die Wasserleitungen auf NZT-Nrn. 21.2 und 21.1 zu verzichten, bzw. die Belastung der entsprechenden Grundstücke erheblich zu reduzieren; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

zulasten des Gemeinderats Z. B. Am 19. November 2013 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 6. Dezember 2013 erstattete der Gemeinderat Z die Beschwerdeantwort mit dem Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von B und A und zu Handen der Quartierplanrechnung. Die Quartierplangenosser E und F, die als Mitbeteiligte in das Verfahren aufgenommen worden waren, reichten keine Mitbeantwortung der Beschwerde ein. Die Parteien liessen sich in der Folge weitere Male vernehmen. F beantragte mit Stellungnahme vom 27. Februar 2014 die Abweisung der Beschwerde. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer mehrerer im Quartierplanperimeter gelegener Grundstücke und durch den Rekursentscheid unmittelbar beschwert, weshalb sie zur Beschwerde berechtigt sind (§ 338a Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG] und § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.
- 1.2 Die mit Entscheid vom 17. Dezember 2010 in teilweiser Gutheissung des Rekurses erfolgten Anordnungen der Vorinstanz (Aufhebung der auf das Grundstück NZT-Nr. 22.1 erhobenen Administrativkostenpauschale, Entlassung des Grundstücks NZT-Nr. 21.2 im Umfang von 64 m² aus dem Beitragsperimeter "Strassen" und Entschädigung der für die durch den Strassenbau notwendig werdenden Anpassungen auf dem Grundstück NZT-Nr. 21.2; vorn I.B.) wurden von den Beschwerdeführenden mit Beschwerde vom 3. Februar 2011 nicht angefochten (vorn I.C.). Zu Recht hat sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 4. Oktober 2013 nicht mehr damit befasst, und die Anordnungen gehören auch im vorliegenden Verfahren nicht zum Streitgegenstand.
2. 2.1 Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden. Erschliessungsanlagen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Das gilt auch für schon überbaute, jedoch unzureichend erschlossene Grundstücke im Quartierplangebiet (§ 128 Abs. 1 und 2 PBG; BGE 106 Ia 94 E. 3b; VGr, 27. März 2013, VB.2010.00420, E. 3.1).
- 2.2 Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG; Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG; Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 [Zugangsnormalien]).
- 2.3 Bei der Planfestsetzung kommt der Quartierplanbehörde ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen zu, das von der Rekursbehörde nur mit Zurückhaltung zu überprüfen ist. Wenn sich der festgesetzte Plan mit vernünftigen Gründen halten lässt, setzt das Baurekursgericht sein Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Gemeindeorgane, dies auch dann nicht, wenn andere Planvarianten möglich und auch vertretbar wären. Im Quartierplan müssen die Interessen der einzelnen Grundeigentümer

abgewogen, möglichst ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht werden. Eine auf dieser Grundlage gefundene Lösung soll im Rekursverfahren nur dann wieder geändert werden, wenn sich bei Abwägung aller Vor- und Nachteile der Schluss aufdrängt, dass die von den Rekurrierenden verfochtene Variante jener gemäss festgesetztem Quartierplan klar überlegen ist. Das Baurekursgericht entscheidet im Rahmen der Überprüfung von Quartierplänen nur dann frei, wenn es um die Beurteilung reiner Rechtsfragen geht (VGr, 8. Februar 2012, VB.2011.00104, E. 3.2, mit Hinweisen; 15. September 2005, VB.2005.00030, E. 3.1). Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid lediglich auf Rechtsverletzungen hin. Eine Ermessensüberprüfung steht ihm ausser bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung nicht zu (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 3.1

Der vorliegende Quartierplanperimeter gleicht in seiner Form einem grossen D. Die im Westen gelegene I-Strasse, die J-Strasse im Osten, die im Norden gelegenen K- und L-Strasse und die M-Strasse im Süden bilden die Grenzen. Die I- und die J-Strasse wurden dem Quartierplangebiet zugewiesen. Der Quartierplan sieht vor, das Kerngebiet bzw. die Parzellen NZT-Nrn. 6.1, 8.1, 21.1, 23 und 27 durch eine neu zu erstellende, ca. 130 m lange und 5 m breite Stichstrasse NZT-Nr. 30.6 zu erschliessen. Diese soll als Zugang für knapp 40 Wohneinheiten dienen und parallel zur M-Strasse respektive im Grenzbereich der nördlich gelegenen Grundstücke NZT-Nrn. 6.1 und 21.2 sowie der südlich gelegenen Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 27 verlaufen. Dabei durchquert sie die mit Treibhäusern (Kat.-Nr. 04 bzw. NZT-Nr. 21.2) und einer Rüsterei (Kat.-Nr. 02 bzw. NZT-Nr. 21.1) bebauten Grundstücke der Beschwerdeführenden. In der südwestlichen Grundstücksecke der Parzelle NZT.-Nr. 8.1 gabelt sich die vorgesehene Stichstrasse in zwei Äste. Der nach Norden verlaufende Ast verzweigt sich kurz danach zum Fussweg NZT-Nr. 30.8, der die Verbindung zur H-Strasse im Westen des Quartierplangebiets herstellen soll. Im Anschluss an den nach Osten verlaufenden Kehrplatzast folgt eine Fusswegverbindung zur M-Strasse.

E. 3.2

In den Quartierplanunterlagen wird die festgesetzte Erschliessungsvariante als „zentrale“ Erschliessung bezeichnet. Die von den Beschwerdeführenden beantragte "dezentrale" Erschliessungsvariante sähe demgegenüber vor, das Gebiet mittels Zufahrten über bereits bestehende Strassen, namentlich die M-, die H- und die O-Strasse, zu erschliessen.

E. 4.1

Mit Urteil vom 28. Februar 2013 wies das Verwaltungsgericht die Sache im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück (vorn I.C.). Es führte aus, die Gründe, weshalb Alternativen zur Stichstrasse nicht weiter geprüft worden seien, würden aufgrund der Quartierplanakten im Ungefähren bleiben. Anhand eines Augenscheins lasse sich aber feststellen, ob der Beschwerdegegner die von den Beschwerdeführenden propagierte dezentrale Erschliessungsvariante zu Recht als ungeeignet verworfen und damit sein Ermessen rechtskonform ausgeübt habe (E. 5.4). Indem die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe, habe sie ihre Obliegenheit zur Klärung des massgeblichen Sachverhalts sowie den Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden verletzt (E. 6.1).

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz hätte aufgrund des Urteils vom 28. Februar 2013 den Beschluss des Beschwerdegegners vom 2. März 2010 aufheben und

die Sache an diesen zur ordentlichen und korrekten Durchführung des Quartierplanverfahrens zurückweisen müssen. Der Augenschein habe nämlich gezeigt, dass alternative Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden seien. Das Verwaltungsgericht habe festgehalten, dass der Beschwerdegegner die Alternativen zur Stichstrasse im Quartierplanverfahren nicht weiter geprüft und anlässlich der Quartierplanversammlungen nicht diskutiert habe, was im Resultat zu einer Gehörsverletzung sämtlicher Quartierplanbeteiligter geführt habe. Aufgrund der im wiederaufgenommenen Rekursverfahren von der Beschwerdegegnerin eingereichten neuen Unterlagen könnten die gemachten Fehler nicht geheilt werden, und es könne nicht sein, dass die Vorinstanz gestützt darauf gleichsam als erste Planungsbehörde in diesem Verfahren die "richtige" Erschliessungsvariante festlege. Indem die Vorinstanz das Verfahren nicht zurückgewiesen habe, habe sie einerseits Recht verletzt und andererseits die Vorgaben des Verwaltungsgerichts missachtet.

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht sah von einer Rückweisung an den Beschwerdegegner ab (vgl. zur Sprungrückweisung Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 64 N. 4, 14) und trug auch der Vorinstanz nicht auf, eine solche nach der Durchführung des Augenscheins anzuordnen. Von einer Missachtung einer Vorgabe kann daher nicht gesprochen werden. Zu prüfen bleibt jedoch, ob die Vorinstanz die Sache von sich aus, namentlich aufgrund der anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse, zur neuerlichen Durchführung des Quartierplanverfahrens an den Beschwerdegegner hätte zurückweisen müssen.

E. 4.3.1

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 17, 18, 19, 21 und 02 werde unter verkehrstechnischen und verkehrssicherheitsmässigen Aspekten mit der ab der I-Strasse vorgesehenen Stichstrasse überzeugend und optimal gelöst. Die vorgesehene Erschliessung sei quartierplantechnisch den verschiedenen dezentralen Varianten(teilen) klar überlegen, wie sich am Augenschein mit aller Deutlichkeit gezeigt habe. Aus den Akten gehe hervor, dass die Quartierplanbehörde die verschiedenen Varianten ernsthaft geprüft habe. Dass nicht umfassendste Alternativpläne mit allen Details ausgearbeitet worden seien, sei nicht zu beanstanden, zumal die Planungskosten in einem vernünftigen Verhältnis bleiben müssten.

E. 4.3.2

Der Beschwerdegegner reichte der Vorinstanz nach dem Augenschein einen "Variantenvergleich nach planerischen Kriterien" datierend vom 20. August 2008 ein, der die zentrale Erschliessung gemäss dem ersten Quartierplanentwurf, die der nunmehr festgesetzten Lösung entspricht, der dezentralen Erschliessung des Quartierplangebiets gegenüberstellt. Daraus erhellt, dass der Beschwerdegegner sich durchaus in vertiefter Weise auch mit einer allfälligen dezentralen Erschliessung, die aufgrund der Kritik am ersten Quartierplanentwurf überprüft worden war, auseinandergesetzt hatte. Er erachtete diese Variante jedoch als die ungeeignere und verfolgte sie deshalb nicht weiter. Gleichwohl wurde darüber auch noch im Rahmen der zweiten Quartierplanversammlung gesprochen. Von einer Gehörsverletzung der Quartierplanbeteiligten kann daher unter diesen Umständen nicht die Rede sein. Den Akten kann sodann entnommen werden, dass

der Beschwerdegegner neben den "Hauptvarianten" der zentralen und dezentralen Erschliessung anlässlich der Überarbeitung nach der ersten Quartierplanversammlung noch weitere Möglichkeiten des Verlaufs der Stichstrasse in Erwägung zog. Zeigen somit aber bereits die Quartierplanakten, dass der Beschwerdegegner mehrere Varianten und insbesondere auch eine dezentrale Lösung eingehend prüfte, so kommt den am Augenschein eingereichten Unterlagen für den entsprechenden Nachweis keine massgebliche Bedeutung zu. Wie der Beschwerdegegner zu Recht geltend macht, beinhalten diese denn auch keine neuen, nicht bereits im Festsetzungsverfahren gewonnene Erkenntnisse. Insofern bestand für die Vorinstanz kein Anlass, das Verfahren an den Beschwerdegegner zurückzuweisen.

E. 5.1

Die Vorinstanz erwog, das Grundstück NZT-Nr. 22.1 und der grösste Teil des Grundstücks NZT-Nr. 21.2 sowie die erste Bautiefe des Grundstücks NZT-Nr. 21.1 seien vom Beschwerdegegner als strassenmässig erschlossen und nicht vom Beitragsperimeter "Strassen" erfasst worden. Die Grundstücke NZT-Nrn. 21.1 und 21.2 gälten in strom-, wasser- und abwassermässiger Hinsicht als nicht erschlossen und seien dementsprechend quartierplanbedürftig. Eine Entlassung der Grundstücke NZT-Nrn. 22.1 und 22.2 rechtfertige sich aufgrund der klaren Grenzziehung des Quartierplans nicht. Der Umstand, dass diese Grundstücke voll erschlossen seien, habe der Beschwerdegegner dadurch berücksichtigt, dass sie in sämtlichen Beitragsperimetern von Erstellungskosten befreit worden seien. Aufgrund von besonderen Verhältnissen im Sinn von § 177 Abs. 1 PBG seien diesen Grundstücken auch keine Administrativkosten auferlegt worden.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden führten in der Beschwerdeschrift aus, dass sämtliche ihrer Grundstücke strassenmässig von der I-Strasse aus und auch punkto Strom, Wasser und Abwasser erschlossen seien bzw. in eigener Regie erschlossen werden könnten. Die Stichstrasse brauche es nicht dazu, sie würden davon in keiner Hinsicht profitieren. Diese bedeute vielmehr die Zerstörung ihrer Gärtnerei. Anders als noch mit Rekurs vom 8. April 2010 machten sie jedoch nicht mehr ausdrücklich geltend, die aus ihrer Sicht voll erschlossenen Grundstücke dürften vom Quartierplan gar nicht erfasst werden.

E. 5.3

Das Bundesgericht erwog in einem Entscheid vom 14. März 2000 (1P.721/1999), die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer seien dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer diene. Letzteres sei Voraussetzung für die mit dem Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan verbundenen Belastungen. Sei ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfahre es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sei sein Einbezug nicht gerechtfertigt. Das betreffende Grundstück könne gegebenenfalls auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) zur Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber in den Quartierplan einbezogen werden (E. 3a). Zwar sei der Einbezug eines Grundstücks in einen Quartierplan nicht erst dann zulässig, wenn dies für die bestehende Nutzung erforderlich sei, sondern bereits dann, wenn dadurch eine bessere zukünftige Nutzung ermöglicht werde. Dies könne jedoch nicht bedeuten, dass sämtliche Belastungen mit dem Hinweis auf eine künftige bessere Nutzung und ungeachtet der konkreten Situation des Betroffenen zulässig

wären. Insbesondere bei Gewerbebetrieben, die die baurechtlich zulässigen Überbaumungsmöglichkeiten nicht voll ausschöpften, könne eine intensivere Überbauung zwar rechtlich und technisch möglich, aber für den betreffenden Betrieb unnötig und wirtschaftlich weder sinnvoll noch tragbar sein. In solchen Fällen stelle eine zusätzliche Erschliessung, die eine intensivere Überbauung ermöglichen würde, allenfalls einen hypothetischen Vorteil dar, der jedoch praktisch nicht oder zumindest nicht kurzfristig oder nur um den Preis einer Veräusserung des Grundstücks und einer Aufgabe des Betriebs realisierbar sei. Den mit dem Einbezug in den Quartierplan verbundenen Abgaben und sonstigen Nachteilen stehe damit kein tatsächlicher Vorteil gegenüber. Derartige Situationen seien im Lichte der Eigentumsgarantie deshalb anders zu beurteilen als der bisher meist betrachtete Fall, dass Eigentümer nicht überbauter Grundstücke durch den Bau von Erschliessungsanlagen zur Überbauung veranlasst würden. Das abstrakte Interesse an einer maximal zulässigen baulichen Ausnutzung könne in solchen Fällen nicht unbesehen das konkrete Interesse des betroffenen Eigentümers überwiegen. Vielmehr sei die Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu prüfen (E. 3d/e). Mangels eines entsprechenden Antrags (vorn E. 5.2) ist vorliegend nicht darüber zu entscheiden, ob bereits der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführenden überhaupt gerechtfertigt war bzw. ob diese aus dem Quartierplan zu entlassen wären. Immerhin dürfte es auch gemäss dem soeben zitierten Urteil des Bundesgerichts zulässig bleiben, Grundeigentümer, deren Grundstücke für eine Quartiererschliessung unbedingt benötigt werden, selbst dann in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, wenn sie aus dem Quartierplan keinerlei Nutzen ziehen. In Wahrung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) können solche Grundeigentümer allerdings nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt werden (VGr, 10. Juni 2004, VB.2003.00408, E. 4.2 [= BEZ 2006 Nr. 26 = RB 2004 Nr. 61]).

E. 6.1

Art. 26 Abs. 1 BV gewährleistet das Eigentum. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sind voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV). Überdies sind solche Eingriffe nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sind (Art. 36 BV).

E. 6.2

Der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführenden in den Quartierplan und die geplante Stichstrasse stellen aufgrund der vorgesehenen Flächenabzüge und der Kostenpflicht für die zu erstellenden Erschliessungsanlagen eine Eigentumsbeschränkung dar. Die §§ 123 ff. PBG bilden hierfür eine gesetzliche Grundlage, und das öffentliche Interesse an einer vollständigen Erschliessung der vom Quartierplan erfassten Grundstücke bzw. des Kerngebiets ist ausgewiesen und grundsätzlich unbestritten. Fraglich ist indes, ob dieses Interesse im konkreten Fall jenes der Beschwerdeführenden am Verzicht der Stichstrasse überwiegt bzw. ob der Eingriff in der vorgesehenen Form verhältnismässig ist. Nur dann ist der Eingriff nämlich zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich etc. 2010, Rz. 614).

E. 6.3

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, da die quartierplanbetroffenen Grundstücke der Beschwerdeführenden Bauland in Anspruch nähmen, sei deren Interesse an der landwirtschaftlichen Nutzung angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu relativieren. Jedenfalls sei es ohne Weiteres möglich, die Gärtnerei auf den vom Quartierplan erfassten Grundstücken aufrechtzuerhalten, auch wenn dies in organisatorischer Hinsicht bzw. bei der Bewirtschaftung gewisse Anpassungen nach sich ziehe. Das Verkehrsaufkommen auf der Stichstrasse sei auch bei einer Realisierung der möglichen ca. 40 Wohneinheiten, die dadurch erschlossen werden sollen, als gering einzuschätzen. Ohnehin sei der Betrieb nicht allein von den Produktionsstätten auf den im Quartierplanperimeter liegenden Parzellen abhängig, sondern verfüge über weitere zahlreiche Bewirtschaftungsflächen ausserhalb desselben. Momentan bestehe für die Beschwerdeführenden zwar kein subjektives Interesse an der Festsetzung des Quartierplans respektive an der Herbeiführung der Baureife der Grundstücke. Diese erweise sich bloss als hypothetischer Vorteil, der sich nicht oder nur um den Preis der Aufgabe des Betriebsstandorts realisieren lasse. Die Beschwerdeführenden würden aber auch ohne Überbauungs- bzw. Veräusserungsabsicht betreffend das Grundstück NZT-Nr. 21.2 von den Erschliessungsmassnahmen profitieren, da die Gärtnerei zur Bewirtschaftung auf ausreichend Wasser und einen Anschluss an die Abwasserversorgung angewiesen sei. Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, ihr Landbesitz umfasse zwar eine Fläche von 150'000 m². Davon würden sie aber nur 40'000 m² selbst bewirtschaften, 30'000 m² als offene Kulturfläche und 10'000 m² in Gewächshäusern. In den letzteren würden rund 80 % der Erträge erwirtschaftet, wobei die Anbaufläche im Quartierplanperimeter rund einen Drittel ausmache. Nur in diesen Tunnels würden Pflanzen gepflanzt, die täglich geerntet würden. Diese intensive Bewirtschaftung sei nur im Quartierplangebiet möglich, da sich die Folientunnels unmittelbar an der Betriebsstätte mit der Rüsterei befänden. Der Betriebsstandort im Quartierplangebiet mit den Betriebsgebäuden und den angrenzenden Folientunnels sei damit das eigentliche Herz der Gärtnerei. Durch den Verkehr auf der künftigen Stichstrasse entstünden Gefahren und Risiken für Unfälle, und die Tages- und Betriebsabläufe würden durch die öffentliche Stichstrasse sowohl auf dem Vorplatz als auch auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 03 massiv eingeschränkt, was die Betriebsaufgabe und den Verlust der getätigten Investitionen zur Folge hätte.. Der Beschwerdegegner wiederum führt aus, die Beschwerdeführenden verfügten an diversen Standpunkten ausserhalb des Quartierplangebiets über weitaus grössere Anbauflächen als die Folientunnel im Quartierplangebiet. Die bewirtschaftete Betriebsfläche der Beschwerdeführenden betrage dabei nicht bloss 40'000 m², sondern über 60'000 m². Die Stichstrasse werde auch durch den Betrieb nutzbar sein, die Möglichkeiten der Zufahrt zu diesem gar verbessern und nur wenig Drittverkehr auslösen. Für den betriebsinternen und den betriebsexternen Verkehr ergäben sich sogar Vorteile, was auch zur Verbesserung der Verkehrssicherheit führe. Zudem würden die Wasser- und Entwässerungsleitungen die Erschliessung der Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 21.2 markant verbessert.

E. 6.4

Zur Untermauerung ihrer Standpunkte reichten die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren eine Expertise der Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft (BUL) und eine solche des "Strickhofs" ein. Erstere kam zum Schluss, die Stichstrasse könne weder sicherheitstechnisch noch arbeitswirtschaftlich befürwortet werden. Die Arbeitsabläufe würden stark belastet und erschwert, und die geplante

Verkehrsführung berge grosse Unfallrisiken sowohl für die Arbeitenden wie auch die Benutzer und Benutzerinnen der neuen Strasse. Verkehrssichernde Massnahmen müssten in einem derart grossen Ausmass durchgeführt werden, dass die Einschränkungen für den Betrieb nicht mehr tragbar wären und eine Aufgabe desselben ins Auge gefasst werden müsste. Letztere bezifferte den Wertverlust und die Einkommenseinbusse für die verbleibenden 15 Erwerbsjahre im Fall der Betriebsaufgabe auf Fr. 830'000.- bzw. Fr. 5'550'000.-. Die Vorinstanz erachtete diese Expertisen nicht als aufschlussreich. Diejenige der BUL leite eine Betriebsaufgabe allein aus dem Sicherheitsrisiko ab und nehme keinen Bezug auf die übrigen Produktionsflächen. Diejenige des "Strickhofs" erachte eine Betriebsaufgabe als gegeben und äussere sich nur in allgemeiner Weise zu den entsprechenden Kosten, nicht jedoch darüber, ob die Stichstrasse überhaupt ökonomische Folgen zeitige. Aufgrund der eingereichten Gutachten sei die behauptete Betriebsaufgabe als Folge der Erstellung der geplanten Stichstrasse daher keineswegs belegt und nicht nachvollziehbar.

E. 6.5

Fraglich ist, ob die Variantenwahl des Beschwerdegegners die Interessen der Beschwerdeführenden, insbesondere die gewerblichen, genügend gewichtet hat.

E. 6.5.1

Mangels entsprechender Nachweise ist unklar, wie gross die von den Beschwerdeführenden insgesamt bewirtschaftete Fläche tatsächlich ist, und damit auch, welchen verhältnismässigen Anteil die im Quartierplanperimeter gelegene Produktion ausmacht. Der Beschwerdegegner selbst spricht davon, soweit er "informiert" sei, betrage die bewirtschaftete Fläche über 60'000 m². Gleichzeitig sind die jeweiligen Erträge der Betriebsflächen gänzlich unbelegt. Infolgedessen ist nicht ausgewiesen, welchen Anteil die von der Stichstrasse betroffenen Betriebsflächen am Gesamtbetrieb ausmachen. Sodann sind zwar die von der Vorinstanz geäusserten Bedenken hinsichtlich der Expertisen begründet, weswegen diesen nur wenig Gewicht beizumessen ist (vorn E. 6.4). Tatsächlich ist damit aber offen, ob die Beschwerdeführenden in Bezug auf die Betriebsabläufe von der geplanten Stichstrasse auch bis zu einem gewissen Grad profitieren würden, oder ob sich die Anpassungen für den Betrieb als unzumutbar erweisen. Die Vorinstanz "schätzte" zwar das Verkehrsaufkommen auf der Stichstrasse auch bei einer Realisierung der möglichen ca. 40 Wohneinheiten und die möglichen Gefahren für die Benützer und die Angestellten als gering ein, hat diesbezüglich aber selbst keine näheren Abklärungen vorgenommen oder die Parteien zur Einbringung entsprechender Nachweise aufgefordert. Der Sachverhalt ist insofern ungenügend abgeklärt. Im Übrigen spricht das erwartete, geringe Verkehrsaufkommen auf der Stichstrasse auch nicht spezifisch für diese Variante, wäre doch für den Fall der dezentralen Erschliessung über den Dorfkern ebenfalls mit wenig Mehrverkehr zu rechnen.

E. 6.5.2

Die Grundstücke NZT-Nr. 22.1 und 22.2 sind unbestrittenermassen von der I-Strasse aus vollumfänglich erschlossen und deshalb in sämtlichen Beitragsperimetern von Erstellungskosten befreit. Uneinigkeit besteht jedoch hinsichtlich des Erschliessungsgrads der Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 21.2 (vorn E. 5.1 und E. 5.2). Während Letzteres aufgrund des Rekursenscheids vom 17. Dezember 2010 vollständig aus dem Strassenbeitragsperimeter entlassen wurde (vorn E. 1.2), wird Ersteres von diesem in der zweiten Bautiefe erfasst. Dies erscheint gerechtfertigt, würde das Grundstück

NZT.-Nr. 21.1 aufgrund der Stichstrasse in der Tat von der Verbesserung der rückwärtigen Erschliessung profitieren. Demgegenüber kann der Vorinstanz insofern nicht gefolgt werden, als sie die Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 21.2 betreffend Strom, Wasser und Abwasser als nicht erschlossen bezeichnet (vorn E. 5.1), wäre dort sonst – entgegen der momentanen faktischen Situation – ein Betrieb der Gärtnerei doch gar nicht möglich. Diesbezüglich ist die Sachlage unklar, und es ist nicht ersichtlich, ob bzw. in welchem Mass die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang einen Nutzen aus der Stichstrasse ziehen würden.

E. 6.5.3

Konnte sich die Vorinstanz demzufolge aber hinsichtlich des Einflusses der Stichstrasse auf den Betrieb der Gärtnerei nicht auf konkrete Belege abstützen und denselben mangels solcher nur abschätzen und ist der entscheidwesentliche Sachverhalt insofern nur unzureichend abgeklärt, so war es ihr auch nicht möglich, das tatsächliche Interesse der Beschwerdeführenden am Verzicht auf die Stichstrasse zu beurteilen. Dementsprechend konnte auch das öffentliche Interesse nicht hinreichend mit den privaten Interessen verglichen werden. Damit hat die Vorinstanz aber die gemäss dem unter E. 5.3 wiedergegebenen bundesgerichtlichen Urteil geforderte vertiefte Prüfung der Belange der Beschwerdeführenden nicht vorgenommen. Der vorinstanzliche Entscheid ist demzufolge mangels vollständiger Erstellung des entscheidrelevanten Sachverhalts aufzuheben.

E. 6.6

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst (§ 63 Abs. 1 VRG). Es kann die Angelegenheit jedoch auch zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere wenn wie vorliegend der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde (§ 64 Abs. 1 VRG; vgl. auch Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 64 N. 8). Die Beschwerde ist damit teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. Oktober 2013 aufzuheben und die Sache zur weiteren Untersuchung und Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese wird im Rahmen ihres neuen Entscheids über eine allfällige Neuverlegung der Rekurskosten zu befinden haben. Die Vorinstanz wird zu prüfen haben, ob die Stichstrasse auch unter Berücksichtigung ihrer noch zu eruierenden Auswirkungen auf die Betriebsabläufe der Gärtnerei und die damit verbundenen Verkehrssicherheitsfragen den Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen rechtfertigt.

E. 7

Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 mit Hinweisen; Donatsch, § 64 N. 5). Demnach haben die Beschwerdeführenden als obsiegend zu gelten und sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens nach § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Entsprechend hat der Beschwerdegegner den obsiegenden Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren auszurichten, wobei sich ein Betrag in der Höhe von Fr. 3'000.- als angemessen erweist (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 8

Der vorliegende Rückweisungsentscheid stellt einen Zwischenentscheid dar (BGE 133 II 409 E. 1.2). Solche sind nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) vor Bundesgericht nur dann anfechtbar sind, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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