

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00515 vom 2. Oktober 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-10-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00515

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00515 du 2 octobre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00515 del 2 ottobre 2014

Regeste

Quartierplan | Quartierplan (vgl. VB.2011.00093 und VB.2013.00742). Die Entlassung der Grundstücke der Beschwerdeführenden aus dem Quartierplan kann nach dem Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts vom 2. Oktober 2014 nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Beschwerde sein. Insoweit ist auf diese nicht einzutreten (E. 1.2). Aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 2. Oktober 2014 hatte die Vorinstanz zu prüfen, ob die gewählte Stichstrassenvariante auch unter Berücksichtigung der spezifischen gewerblichen Interessen der Kräutergärtnerei bzw. der Auswirkungen auf deren Betriebsabläufe und die damit verbundenen Verkehrssicherheitsfragen den Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen rechtfertigt. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass eine dezentrale Erschliessung des Quartierplangebiets mittels Zufahrten über bereits bestehende Strassen der geplanten Stichstrasse aus raumplanerischen Gesichtspunkten bzw. unter Verkehrsführungsaspekten zwar unterlegen ist, grundsätzlich aber ebenso realisiert werden könnte (E. 5.2). Die Stichstrasse würde einen spürbaren Verlust an Gewächshausfläche bedeuten, der sich erheblich auf den Ertrag bzw. Gewinn des Betriebs auswirken, die Betriebsabläufe behindern und zu einer Verkleinerung des Vorplatzes neben den Gewächshäusern führen würde, der für die Zwischenlagerung der Setzlinge unverzichtbar ist. Ungeachtet des wohl geringen Verkehrs ist zudem von einem erhöhten Gefährdungspotenzial aufgrund der betriebsbedingten Querungen der Stichstrasse auszugehen (E. 6.2). Demgegenüber würde die Stichstrasse eine gewisse Verbesserung der bestehenden Erschliessung der Grundstücke der Beschwerdeführenden bewirken (E. 6.3). In einer Gesamtbetrachtung überwiegen die tangierten privaten Interessen der Beschwerdeführenden die öffentlichen Interessen an einer Erschliessung des quartierplanbedürftigen Gebiets mittels der geplanten Stichstrasse (E. 6.4). Es bleibt dem Beschwerdegegnerüberlassen, inwiefern er das Quartierplanverfahren – unter Verzicht auf die Stichstrasse – weiterführen bzw. zu einem Abschluss bringen will, weshalb die Sache an denselben zurückzuweisen ist (E. 7). Teilweise Gutheissung, soweit Eintreten. Rückweisung im Sinn der Erwägungen an den Beschwerdegegner.

Erwägungen

E. 3

Der Vollständigkeit halber sei vorliegend Folgendes wiederholt:

E. 3.1

Der 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 N-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 N- und die O-Strasse, zu erschliessen.

E. 4.1

Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (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). Das Verwaltungsgericht erwog bereits im Urteil vom 2. Oktober 2014, dass der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführenden in den Quartierplan und die geplante Stichstrasse aufgrund der vorgesehenen Flächenabzüge und der Kostenpflicht für die zu erstellenden Erschliessungsanlagen eine Eigentumsbeschränkung darstellen. 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 der Eingriff in der vorgesehenen Form verhältnismässig ist, namentlich ob dieses Interesse im konkreten Fall jenes der Beschwerdeführenden am Verzicht der Stichstrasse überwiegt. Nur dann ist der Eingriff zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich etc. 2016, Rz. 555 ff.).

E. 4.2

Da die Beschwerdeführenden geltend machen, die geplante Stichstrasse habe unzumutbare Auswirkungen auf ihren Betrieb zur Folge, die gar zur Aufgabe desselben führen würden, ist auch deren Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 BV tangiert.

E. 5.1

Im Entscheid vom 17. Dezember 2010 erwog die Vorinstanz, der Beschwerdegegner habe die Vorteile der geplanten Erschliessung mittels einer Stichstrasse dargelegt und einleuchtend aufgezeigt, dass eine solche sich als zweckmässig erweise. Insbesondere sei die vorgesehene Lösung hinsichtlich Gesamtkosten, Verkehrssicherheit und Ausfahrten in übergeordnete Strassen, Vermeidung von Zusatzverkehr im Dorfkern, Landverbrauch,

Zugang zum Leitungsunterhalt, Zweckmässigkeit der Grundstückszufahrten und Feuerwehzufahrt der dezentralen Lösung vorzuziehen und bei anderen Kriterien wie Bebaubarkeit der Parzellen, Zweckmässigkeit der Wasser- und Abwasseranlagen und Fusswege seien beide Lösungen gleichwertig. Das Verwaltungsgericht erachtete demgegenüber in seinem Urteil vom 28. Februar 2013 die Durchführung eines Augenscheins als unerlässlich für die Prüfung der Frage, ob der Beschwerdegegner die dezentrale Erschliessung zu Recht als ungeeignet verworfen und damit sein Ermessen rechtskonform ausgeübt habe (vorn I.C.). Auch nach dem Augenschein kam die Vorinstanz im Entscheid vom 4. Oktober 2013 zum Schluss, dass die vorgesehene (rückwärtige) Erschliessung der im Kern gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 17 und 18 sowie der an die M-Strasse anstossenden Grundstücke Kat.-Nrn. 02, 19 und 20 gegenüber den dezentralen Varianten, die vom Beschwerdegegner im Übrigen durchaus ernsthaft geprüft worden seien, namentlich in Anbetracht der bestehenden baulichen Gegebenheiten und der Terrainverhältnisse – das Gelände falle von der M-Strasse nach Norden ab – unter verkehrstechnischen und verkehrssicherheitsmässigen klar überlegen sei. Die geplante Zufahrt verlaufe in weitgehend ebenem Gelände, und mit den Einmündungen in die I-Strasse und weiter in die M-Strasse würden Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz hergestellt. Die Verkehrsknoten seien sehr übersichtlich ausgestaltet, und in der M-Strasse seien zudem Abbiegespuren vorhanden. Die Sichtweiten seien bestens gewährleistet. Der von insgesamt höchstens 40 Wohneinheiten ausgelöste Verkehr halte sich zwar in Grenzen, zumal dieser je nach Variante auf verschiedene Kanäle verteilt werden könne. Es sei indessen nachvollziehbar, wenn der Beschwerdegegner jegliche weitere Verkehrsbelastung im Dorfkern vermeiden wolle. Unter Verkehrsführungsaspekten sei die neue Stichstrasse ab der I-Strasse klar vorzuziehen. Bei den weiteren zu berücksichtigenden planerischen Kriterien wie Zweckmässigkeit der Parzellierung (Grundstücksform, Grösse, Zuteilung), Zweckmässigkeit der Zufahrten (Lage und Höhe zum Grundstück), Zweckmässigkeit von Abwasseranlagen, Wasserversorgung und Fusswegverbindungen sei die gewählte Lösung mindestens gleichwertig. Ebenso schneide sie bei den Gesamtkosten (Erstellungskosten und Landverbrauch) gut ab. In seinem Urteil vom 2. Oktober 2014 musste das Verwaltungsgericht nicht näher auf diese Erwägungen eingehen, nachdem es den Sachverhalt hinsichtlich des Einflusses der Stichstrasse auf die Kräutergärtnerei der Beschwerdeführenden, namentlich in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen, als unzureichend abgeklärt beurteilte, weshalb das öffentliche Interesse nicht hinreichend mit den privaten Interessen hatte verglichen werden können (vorn II.B.). Im Entscheid vom 3. Juli 2015 erwog die Vorinstanz schliesslich unter Verweis auf die ersten beiden Rekursentscheide, die geplante Stichstrasse stelle aus quartierplantechnischer Sicht die mit Abstand beste Erschliessungsvariante dar. Die 130 m lange Strasse verlaufe in ebenem Gelände weitgehend geradlinig. Die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz würden mit den rechtwinkligen Einmündungen in die I-Strasse und weiter in die M-Strasse hergestellt. Beide Verzweigungen seien übersichtlich. Auf der M-Strasse seien auch Abbiegespuren vorhanden. Die Sichtweiten seien bestens gewährleistet.

E. 5.2

Aus rein raumplanerischen Gesichtspunkten ist diese Einschätzung der Vorinstanz angesichts des zu respektierenden Interesses des Beschwerdegegners und der beschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts (vorn E. 2.3 f.) nicht zu beanstanden. Das Verwaltungsgericht hat allerdings bereits im Urteil vom 2. Oktober 2014 festgehalten, dass das erwartete, geringe Verkehrsaufkommen auf der Stichstrasse nicht für diese Variante

spreche, da auch im Fall der dezentralen Erschliessung des Quartierplangebiets über den Dorfkern mit wenig Mehrverkehr zu rechnen sei. Die Vorinstanz hatte denn auch aufgrund des Rückweisungsentscheids zu prüfen, ob die gewählte Variante auch unter Berücksichtigung der spezifischen gewerblichen Interessen der Kräutergärtnerei bzw. der Auswirkungen auf deren Betriebsabläufe und die damit verbundenen Verkehrssicherheitsfragen den Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen rechtfertigt. In diesem Zusammenhang gilt es indes auch zu beachten, dass eine dezentrale Erschliessung des Quartierplangebiets mittels Zufahrten über bereits bestehende Strassen (vorn E. 3.2) der geplanten Stichstrassenvariante aus raumplanerischen Gesichtspunkten bzw. unter Verkehrsführungsaspekten zwar unterlegen ist, grundsätzlich aber ebenso realisiert werden könnte (E. 4.3.2).

E. 6.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid vom 3. Juli 2015, die geplante Stichstrasse tangiere die Interessen der Beschwerdeführenden, indem sie zwischen den Betriebsvorplatz und die Folientunnels auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 zu liegen komme. Die Folientunnels, in denen verschiedene kleinere und arbeitsintensive Kulturen gehalten würden, umfassten insgesamt 32 Aren Anbaufläche, was einem Drittel der Gesamtfläche der Gewächshäuser und ca. 7 % der gesamten Kräuteranbaufläche des Betriebs ausmache. Die Folientunnels würden einen wichtigen Bestandteil des Betriebs bilden und weder verlegt noch aufgegeben werden können. Während die Grösse des Betriebsvorplatzes ungeschmälert bleibe, bedinge die Anlegung der Stichstrasse eine Kürzung der Tunnels, was zu einer Verringerung der Anbaufläche um 320 m² führe, was 10 % bezogen auf die Anbaufläche der Folientunnels im Quartierplangebiet bzw. etwa 3 % bezogen auf die Gewächshausflächen des gesamten Betriebs entspreche. Dadurch reduziere sich der Betriebsgewinn – den Berechnungen des Beschwerdegegners folgend – um rund 0,7 %, was seitens der Beschwerdeführenden zu verschmerzen sei. Weiter bedinge die Bewirtschaftung zufolge der Stichstrasse zwar gewisse Anpassungen der Betriebsabläufe, namentlich müsse ebendiese bei Anlieferungen oder Abtransporten überquert werden. Gewisse Zuliefer- und Abladevorgänge würden nicht mehr direkt vor den Folientunnels, sondern auf dem Betriebsvorplatz stattfinden müssen. Von einer unhaltbaren Bewirtschaftungskomplizierung und einer Sicherheitsgefährdung könne indessen angesichts des durch die Stichstrasse ausgelösten, sich in engen Grenzen haltenden Verkehrs keine Rede sein. So sei mit durchschnittlich sieben, in Spitzenzeiten (am frühen Morgen) mit 30 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Bei solchen Verhältnissen sei die Querung der Stichstrasse, welche auch beim Tragen von Gerätschaften oder Setzlingskisten inklusive Beobachtungsphase maximal zehn Sekunden dauere, den Annahmen der Beschwerdeführenden folgend – das heisst durchschnittlich hundert Überquerungen von Mitarbeitenden, fünfmalige Querung mit Traktoren und Pflanzenschutzgeräten – unproblematisch und gefahrlos, zumal die Mitarbeitenden jetzt schon auf den Verkehr achten müssten. Sodann sei nicht einzusehen, inwiefern die Stichstrasse, die zur Hauptfussverbindungsstrecke zwischen dem Quartier und dem Dorf werde, geeignet sein sollte, einen Fussgängerverkehr auszulösen, der eine Gefährdung für andere oder sich darstellen könnte. Vorab sei zwar mit einigen Schülern und Fussgängern zu rechnen, diese hätten aber bei der Benützung von Strassen ohnehin eine gewisse Vorsicht walten zu lassen. Weshalb Fussgänger das Gelände der Beschwerdeführenden andauernd betreten und die Betriebsabläufe behindern sollten, sei unerfindlich. Zusammengefasst erwog die

Vorinstanz, die durch die Stichstrasse bedingten Erschwernisse (Verkürzung der Folientunnels, Anpassung der Betriebsabläufe) seien trag- und zumutbar. Die Tangierung der privaten Interessen der Beschwerdeführenden sei keineswegs derart, dass sie die öffentlichen Interessen an einer hinreichenden, verkehrssicheren und unter allen Titeln optimalen Erschliessung des quartierplanbedürftigen Gebiets mittels der geplanten Stichstrasse in den Hintergrund zu drängen vermöchten. Für die notwendigen Anpassungen auf den Betriebsparzellen seien die Beschwerdeführenden denn auch gemäss dem insofern rechtskräftigen Entscheid vom 17. Dezember 2010 angemessen zu entschädigen.

E. 6.2.1

Entgegen der von den Beschwerdeführenden vorgetragenen Rüge setzte sich die Vorinstanz damit durchaus mit ihren Interessen auseinander. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, vermag jedoch ihr Schluss, die öffentlichen Interessen würden diejenigen der Beschwerdeführenden überwiegen, nicht zu überzeugen.

E. 6.2.2

Die von der Vorinstanz angestellten Berechnungen zu den betroffenen Anbauflächen und zur Reduktion des Betriebsgewinns, die auf den von ihnen eingereichten Unterlagen beruhen, stellen die Beschwerdeführenden mit Beschwerde nicht substantiiert infrage. Immerhin legten sie jedoch gegenüber der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 13. Februar 2015 ausführlich und nachvollziehbar dar, dass und inwiefern die Stichstrasse bzw. die dadurch bedingte Verkleinerung der Anbaufläche in den Folientunnels doch nicht unbeachtliche Auswirkungen hinsichtlich Produktion und finanziellen Ertrag hätte. So führten sie aus, aufgrund der Nähe zum Betriebsgebäude würden in den Gewächshäusern in der Kernzone verschiedene kleinere, sehr arbeitsintensive Kulturen gehalten. Für die Führung der Kräutergärtnerei seien diese Kräuter unverzichtbar. Der Ertrag aus den Gewächshäusern für Küchenkräuter sei überproportional höher als bei den Freilandkulturen und mache gemäss Erntemengen rund 72 % aus, wobei der effektive Anteil wegen der höheren Ausbeute geschätzt ca. 75 % des Gesamtertrags der Küchenkräuter ausmache. Davon entfalle rund ein Drittel auf die Gewächshäuser in der Kernzone. Beim Gewinn verhalte es sich ähnlich, wobei hier von einem Verhältnis von 70 % (Gewächshäuser) zu 30 % (Freilandkulturen) auszugehen sei. Die Stichstrasse würde einen spürbaren Verlust an Gewächshausfläche bedeuten, der sich erheblich auf den Ertrag bzw. Gewinn auswirken würde, der nicht mit den Freilandkulturen kompensiert werden könnte.

E. 6.2.3

Wie die Vorinstanz ausführlich aufzeigte, werden die Betriebsabläufe durch die Stichstrasse zweifellos behindert und müssen deswegen verschiedene (entschädigungspflichtige) Anpassungen vorgenommen werden. Insbesondere bringt die Stichstrasse nicht nur eine Verkleinerung der Folientunnels, sondern auch des Vorplatzes neben den Gewächshäusern mit sich, der von den Beschwerdeführenden unbestrittenermassen für die Zwischenlagerung der jungen Setzlinge benutzt wird. Gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdeführenden sind die Setzlinge jedoch auf diesen Standort angewiesen. Namentlich ist die unmittelbare Nähe zum Betriebsgebäude zwingend, weil sie als Jungpflanzen sehr anfällig und sensibel sind und deshalb permanent überwacht und kontrolliert werden müssen, bis sie ausgewachsen sind und verteilt werden können.

E. 6.2.4

Soweit sich die Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der von der Stichstrasse mindestens tangierten Verkehrssicherheit wiederum auf die Expertise der Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft (BUL) und diejenige des "Strickhofs" berufen, kann auf die Erwägungen im Urteil vom 2. Oktober 2014 verwiesen werden. Schon damals erachtete das Verwaltungsgericht die von der Vorinstanz geäusserten Bedenken hinsichtlich dieser Parteigutachten – 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 – als begründet, weswegen ihnen nur wenig Gewicht beizumessen sei. An diesen Erwägungen ist festzuhalten, zumal die Expertisen – wie dies der Beschwerdegegner zu Recht einwendet – nach der Einholung der Kennzahlen des Betriebs durch die Vorinstanz im Anschluss an das Urteil vom 2. Oktober 2014 in Bezug auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Stichstrasse ohnehin als überholt gelten müssen. Gemäss dem Technischen Bericht soll die Stichstrasse der Erschliessung von lediglich maximal 40 Wohneinheiten dienen und keinen Fremdverkehr aufweisen. Auch wenn der Verkehr damit eher gering sein dürfte, so ist mit den Beschwerdeführenden doch von einem erhöhten Gefährdungspotenzial aufgrund der betriebsbedingten Querungen auszugehen. Auch sind ihre Befürchtungen durchaus nachvollziehbar, dass der Betriebsvorplatz vor den Gewächshäusern wegen der Stichstrasse zum Allgemeingut für Kinder und sonstige Fussgänger werden könnte und sich die Stichstrasse als Fussgängerverbindung zum Dorf bzw. zu den dort angesiedelten Einfamilienhäusern anböte, was wiederum die Betriebssicherheit beeinträchtigen werden würde.

E. 6.2.5

Zu beachten ist demgegenüber, dass der Betrieb der Beschwerdeführenden tatsächlich insofern von der Stichstrasse profitieren würde, als diese den Wenderadius für Lastwagen im Zusammenhang mit der Anlieferung oder dem Abtransport von Ware vergrössern würde und dank ihr weniger Manövrierfläche freigehalten werden müsste.

E. 6.3.1

Zu prüfen ist weiter, ob der festgesetzte Quartierplan eine Verbesserung der bestehenden Erschliessung bewirkt. Dabei erwog das Verwaltungsgericht bereits mit Urteil vom 2. Oktober 2014, die Grundstücke NZT-Nr. 22.1 und 22.2 seien von der I-Strasse aus vollumfänglich erschlossen und deshalb in sämtlichen Beitragsperimetern von Erstellungskosten befreit. Daran ist festzuhalten. Im gleichen Urteil erwog das Verwaltungsgericht sodann, Uneinigkeit bestehe demgegenüber hinsichtlich des Erschliessungsgrads der Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 21.2. Während Letzteres aufgrund des Rekursenscheids vom 17. Dezember 2010 vollständig aus dem Strassenbeitragsperimeter entlassen worden sei, werde Ersteres von diesem in der zweiten Bautiefe erfasst. Dies erscheine gerechtfertigt, würde das Grundstück NZT.-Nr. 21.1 aufgrund der Stichstrasse in der Tat von der Verbesserung der rückwärtigen Erschliessung profitieren. Auch daran ist festzuhalten. Das Verwaltungsgericht erwog indes weiter, der Vorinstanz könne demgegenüber insofern nicht gefolgt werden, als sie die Grundstücke NZT-Nr. 21.1 und 21.2 betreffend Strom, Wasser und Abwasser als nicht erschlossen bezeichnet habe, wäre doch der Betrieb der Kräutergärtnerei so gar nicht möglich. Diesbezüglich sei 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. Nachdem die Vorinstanz im Anschluss an den Rückweisungsentscheid vom 2. Oktober 2014 diesbezüglich keine Abklärungen getroffen hatte, setzte das Verwaltungsgericht dem Beschwerdegegner mit Präsidialverfügung vom 15. Februar 2016 Frist an, um Unterlagen (Pläne etc.) einzureichen, welche die derzeitige Erschliessung dieser Grundstücke betreffend Strom, Wasser und Abwasser dokumentieren würden (vorn III.B.).

E. 6.3.2

Der Beschwerdegegner macht geltend, das Leitungsnetz im Gebiet H sei gemäss dem gültigen Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) unterdimensioniert. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02, 03 und 04 bzw. NZT-Nrn. 21.1, 21.2 und 22.1 seien hinsichtlich Löschwasserversorgung nicht baureif. Das GWP sehe als Massnahme den Bau einer neuen Ringschlussleitung für das Quartier vor, die den erforderlichen Löschwasserbezug ermögliche und die Versorgungssicherheit erhöhe. Die Kosten seien nach üblichen Quartierplangrundsätzen verlegt. Die bestehenden (Brauch-)Wasseranschlüsse der Gebäude Vers.-Nrn. 05 und 06 ab den öffentlichen Leitungen in der I- und der M-Strasse seien im Beitragsperimeter berücksichtigt, indem die Gebäudegrundrisse zuzüglich des Grenzabstands nur zu 50 % belastet würden. Dasselbe gelte sinngemäss auch hinsichtlich der Stromversorgung der Grundstücke Kat.-Nrn. 02, 03 und 04 bzw. NZT-Nrn. 21.1, 21.2 und 22.1. So sei die Stromversorgung des Areals zwischen O-Strasse und M-Strasse gemäss dem Projekt der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich ungenügend. Eine neue Verbindungsleitung sei in der Stichstrasse und im anschliessenden Fussweg zur N-Strasse vorgesehen. Schliesslich sei das ganze Quartierplangebiet nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zukünftig im Trennsystem zu entwässern. Die Grundstücke der Beschwerdeführenden würden über keine Möglichkeit verfügen, an Regenwasserleitungen anzuschliessen. Bei den Leitungen in der I-Strasse handle es sich einerseits um einen Mischwasser-Sammelkanal und andererseits um Mischwasserleitungen der Strassenentwässerung. Die bestehenden Leitungen quer über das Grundstück Kat.-Nr. 04 bzw. NZT-Nr. 21.2 und in der M-Strasse seien ebenfalls Mischwasserleitungen und zudem hydraulisch überlastet. Das neue Trennsystem werde in der Stichstrasse erstellt. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 04 seien hinsichtlich der Abwasserentsorgung ebenfalls nicht baureif. Letzteres Grundstück profitiere zudem direkt von der Aufhebung der querenden Wasserleitung. Die Kosten seien wiederum nach den üblichen Quartierplangrundsätzen verlegt. Zusammengefasst ergebe sich, dass die Grundstücke NZT-Nrn. 21.1 und 21.2 ungenügend erschlossen seien, die zur Diskussion stehende Stichstrasse auch als Trasse für Werkleitungen diene und in dieser Hinsicht auch den Grundstücken der Beschwerdeführenden zugutekomme.

E. 6.3.3

Wie erwähnt (vorn E. 7.3.2), ist der Vorinstanz nicht zu folgen, wenn sie – was sie mit Verweis auf ihren Entscheid vom 4. Oktober 2017 erneut tut – die Grundstücke NZT-Nrn. 21.1 und 21.2 betreffend Strom, Wasser und Abwasser als nicht erschlossen bezeichnet. Aufgrund der dokumentierten Darstellung des Beschwerdegegners ist aber nachvollziehbar, dass der Quartierplan bzw. die vorgesehene Stichstrasse tatsächlich eine gewisse Verbesserung der bestehenden Erschliessung dieser Grundstücke bewirkt. Insofern hat dies auch Vorteile für den Betrieb zur Folge. Die Beschwerdeführenden machen zwar geltend, ihre Grundstücke seien schon lange voll erschlossen. Dies ergebe sich namentlich aus dem Schreiben des Beschwerdegegners zur Wasseranschlussbewilligung vom

21. November 1979 bzw. dem Beschluss vom 10. Juni 1998. Zu Recht hält der Beschwerdegegner dem jedoch entgegen, dass die Anschlussbewilligung und die zugehörige Gebühr nur die "Plastic-Treibhäuser" betrafen, nicht auch Gebäude wie namentlich Wohnhäuser, wofür weitere Erschliessungsbeiträge explizit vorbehalten wurden. Auch der Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juni 1998 enthält nicht die Aussage, dass die Grundstücke vollumfänglich erschlossen seien. Solches lässt sich ebenso wenig aus den eingereichten Gebührenrechnungen ableiten. Stark ins Gewicht fällt indes, dass die Beschwerdeführenden auf eine Verbesserung der bestehenden Erschliessung zur Sicherstellung des Betriebsablaufs derzeit offensichtlich nicht angewiesen sind.

E. 6.4

In einer Gesamtbetrachtung überwiegen die tangierten privaten Interessen der Beschwerdeführenden die öffentlichen Interessen an einer Erschliessung des quartierplanbedürftigen Gebiets mittels der geplanten Stichstrasse (vgl. vorn E. 6.2.1). Die von diesen aufgrund der Stichstrasse zu gewärtigenden Auswirkungen auf den Betrieb ihrer Kräutergärtnerei – Reduktion der Gewächshausfläche wertvoller Kräuter, Verkleinerung des Vorplatzes für die Setzlinge, Störung des Betriebsablaufs durch Verkehr und Fussgänger und damit einhergehende Gefährdung für Betriebsmitarbeiter und Anwohner – erscheinen vor dem Hintergrund, dass alternative Erschliessungsvarianten auch nach Ansicht des Beschwerdegegners vorhanden sind (vorn E. 3.2), nicht zumutbar. Zu beachten ist ferner, dass auch der Beschwerdegegner ein Interesse am Erhalt des Betriebs als lokaler Produzent und Arbeitgeber haben muss, und insofern auch ein öffentliches Interesse an einem reibungslosen Betriebsablauf besteht.

E. 7

Die Beschwerdeführenden beantragen, der Entscheid vom 3. Juli 2015 sei aufzuheben, und ihre Grundstücke NZT-Nrn. 22.1 und 22.2 seien aus dem Quartierplanperimeter zu entlassen. Dementsprechend sei der Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2010 aufzuheben und die Angelegenheit zwecks Überarbeitung des Quartierplans an den Gemeinderat zurückzuweisen, mit der Auflage, auf die neue Stichstrasse zu verzichten und eine dezentrale Erschliessungsvariante zu planen (vorn III.B.). Während die Beschwerde insofern gutzuheissen ist, als der vorinstanzliche Entscheid vom 3. Juli 2015 und der Beschluss des Beschwerdegegners vom 2. März 2010 angesichts der Unzumutbarkeit der Stichstrasse aufzuheben sind, besteht kein Anlass, dem Beschwerdegegner aufzugeben, eine dezentrale Erschliessungsvariante zu planen. Mit Aufhebung des Festsetzungsbeschlusses wird das Quartierplanverfahren in den Stand zurückversetzt, in dem er sich vor demselben befand. Es bleibt dem Beschwerdegegner überlassen, inwiefern er das Quartierplanverfahren – unter Verzicht auf die Stichstrasse – weiterführen bzw. zu einem Abschluss bringen will, weshalb die Sache an denselben zurückzuweisen ist.

E. 8.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und sind Dispositivziffern I und IV des Entscheids der Vorinstanz vom 3. Juli 2015 und der Beschluss des Beschwerdegegners vom 2. März 2010 aufzuheben.

E. 8.2

Vorliegend erscheint es angemessen, die Gerichtskosten zu drei Vierteln dem Beschwerdegegner und zu einem Viertel den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Kosten des

Rekursverfahrens sind gleichermassen zu verteilen. Sodann ist der Beschwerdegegner zu verpflichten, die überwiegend obsiegenden Beschwerdeführenden zu entschädigen, wobei für das Rekursverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 5'000.- (inklusive MWST) und für das Beschwerdeverfahren eine solche von Fr. 3'000.- (inklusive MWST) als angemessen erscheinen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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