

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00001 vom 23. Oktober 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2003.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00001 du 23 octobre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00001 del 23 ottobre 2003

Regeste

materielle Enteignung | Materielle Enteignung: Zuweisung von Zentrumszone zur Erholungszone Begriff der materiellen Enteignung (E. 3a). Unterscheidung zwischen Auszonung und Nichteinzonung (E. 3b). Massgeblicher Stichtag ist das Inkrafttreten der fraglichen Zonierung (E. 3c). Insbesondere Begriff der Nichteinzonung: Von einer Nichteinzonung ist nur auszugehen, wenn erstmals eine bundesrechtskonforme Raumordnung geschaffen wird. Dagegen ist von einer Auszonung auszugehen, wenn eine ursprüngliche Nutzungsplanung dem Bundesrecht entsprach, die Dimensionierung der Bauzonen sich später aber z.B. wegen der demographischen Entwicklung oder neuer Verdichtungsmöglichkeiten als zu gross erweist (E. 4b/bb). Konkret liegt eine Auszonung vor, weil die fragliche Zonierung nur die zwischenzeitlich ermöglichte höhere bauliche Nutzung "zurückkorrigiert" (E. 4b/cc). Prüfung der Frage, ob am Stichtag die nahe Möglichkeit der Überbauung des Grundstücks bestand: Ein hängiges grossräumiges Quartierplanverfahren, welches das Grundstück miteinbezogen hat, konnte die nahe Überbaubarkeit nicht ohne weiteres ausschliessen (E. 5a). Zu berücksichtigen ist ein Vorentscheid, wonach eine Überbauung auf dem Grundstück das Quartierplanverfahren nicht präjudiziert hätte. Die strassenmässige Erschliessung war gesichert (E. 5b). Eine kommunale richtplanerische Festsetzung - da nur behördenverbindlich - stellte kein Hindernis für die Prüfung der Überbaubarkeit dar (E. 5c). Die Groberschliessung war gegeben (E. 5d). Die Auszonung entzieht somit der Grundeigentümerin eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis und kommt einer Enteignung gleich (E. 5e). Gutheissung (Rückweisung an Schätzungskommission zur Bemessung der Entschädigungshöhe).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid am 12.01.2005 formell erledigt. Rechtsgebiet: Enteignungsrecht Betreff: materielle Enteignung Materielle Enteignung: Zuweisung von Zentrumszone zur Erholungszone Begriff der materiellen Enteignung (E. 3a). Unterscheidung zwischen Auszonung und Nichteinzonung (E. 3b). Massgeblicher Stichtag ist das Inkrafttreten der fraglichen Zonierung (E. 3c). Insbesondere Begriff der Nichteinzonung: Von einer Nichteinzonung ist nur auszugehen, wenn erstmals eine bundesrechtskonforme Raumordnung geschaffen wird. Dagegen ist von einer Auszonung auszugehen, wenn eine ursprüngliche Nutzungsplanung dem Bundesrecht entsprach, die Dimensionierung der Bauzonen sich später aber z.B. wegen der demographischen Entwicklung oder neuer Verdichtungsmöglichkeiten als zu gross erweist (E. 4b/bb).

Konkret liegt eine Auszonung vor, weil die fragliche Zonierung nur die zwischenzeitlich ermöglichte höhere bauliche Nutzung "zurückkorrigiert" (E. 4b/cc). Prüfung der Frage, ob am Stichtag die nahe Möglichkeit der Überbauung des Grundstücks bestand: Ein hängiges grossräumiges Quartierplanverfahren, welches das Grundstück miteinbezogen hat, konnte die nahe Überbaubarkeit nicht ohne weiteres ausschliessen (E. 5a). Zu berücksichtigen ist ein Vorentscheid, wonach eine Überbauung auf dem Grundstück das Quartierplanverfahren nicht präjudiziert hätte. Die strassenmässige Erschliessung war gesichert (E. 5b). Eine kommunale richtplanerische Festsetzung - da nur behördenverbindlich - stellte kein Hindernis für die Prüfung der Überbaubarkeit dar (E. 5c). Die Groberschliessung war gegeben (E. 5d). Die Auszonung entzieht somit der Grundeigentümerin eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis und kommt einer Enteignung gleich (E. 5e). Gutheissung (Rückweisung an Schätzungskommission zur Bemessung der Entschädigungshöhe). Stichworte: AUSZONUNG ENTEIGNUNG ERHOLUNGSZONE MATERIELLE ENTEIGNUNG NICHEINZONUNG Rechtsnormen: § 46 Abs. I AbtrG Art. 26 Abs. II BV Art. 5 Abs. II RPG Art. 15 RPG Publikationen: BEZ 2004 Nr. 12 RB 2003 Nr. 119 S. 245 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die A AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 im Gebiet O in der Gemeinde X. Gemäss dem 1986 festgesetzten kommunalen Zonenplan lag das Grundstück in der Zentrumszone B, in welcher eine dichte Überbauung möglich war. Gemäss dem kantonalen Richtplan von 31. Januar 1995 liegt das fragliche Grundstück am Rande des Zentrumsgebietes von X. Am 7. Juli 1997 setzte die Gemeindeversammlung X einen neuen Siedlungs- und Landschaftsplan fest (vom Regierungsrat genehmigt am 27. Mai 1998). Dieser sieht im betroffenen Gebiet ein Erholungsgebiet B für Parkanlagen und Spielplätze vor. Gestützt auf den revidierten Richtplan setzte die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 den neuen Zonenplan fest, vom Regierungsrat genehmigt am 2. September 1998. Das Grundstück der A AG wurde der Erholungszone B zugewiesen, in welcher nur noch Gebäude und Anlagen zulässig sind, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen. Die Umzonung wurde rechtskräftig, weil sie direkt nicht angefochten wurde und nachdem das Verwaltungsgericht auf eine gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats gerichtete Beschwerde nicht eintrat (VB.1998.00347/VB.1998.00353, 11. Februar 1999) und das Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid am 9. September 1999 abwies (1P.566/1998). II. Am 15. März 2000 richtete die A AG ein Entschädigungsbegehren wegen materieller Enteignung an die Gemeinde X. Weil sich die Parteien nicht über eine Entschädigung einigen konnten, ersuchte die Gemeinde X das Statthalteramt Y um die Einleitung des Schätzungsverfahrens. Das Statthalteramt überwies die Akten am 29. Januar 2001 der Schätzungskommission III zur Durchführung des Schätzungsverfahrens. Die Kommission führte einen doppelten Schriftenwechsel durch, nahm einen Augenschein vor und entschied am

E. 4

a) Die Schätzungskommission III hat erwogen, die kommunale Nutzungsordnung von 1986 habe bereits den formellen und materiellen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprochen. Die Revision von 1998 stelle daher keine erstmalige Schaffung einer RPG-konformen Grundordnung dar. Somit liege keine Nichteinzonung, sondern eine Auszonung vor. Zur in diesem Zusammenhang bedeutenden Frage der Baulandreserven erwog die Kommission, zwar habe die Revision von 1998 eine Reduktion der Baulandreserven bewirkt, die jedenfalls zu 14,7 ha bzw. 12,1 % auf Auszonungen zurückzuführen sei (weitere Faktoren seien Zonenänderungen und

Genauigkeitsanpassungen bei der statistischen Erfassung gewesen). Diese Reduktion bewege sich indessen in der gleichen Grössenordnung wie die Kapazitätserweiterung, die durch die am 1. September 1991 vorgenommene Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) geschaffen wurde. Diese Revision habe über die Ausnützungsziffern (§ 255 PBG) zu einer höheren baulichen Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken in der Grössenordnung von 10 % geführt (unter Hinweis auf Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 2. A., Zürich 1992, Rz. 649). Da mit der Zonenplanrevision 1998 im Wesentlichen nur die durch die PBG-Revision geschaffenen Nutzungsreserven ausgeglichen worden seien, seien die 1986 eingezonten Gebiete als sachgerecht bemessen anzusehen. Die Rekursgegnerin macht demgegenüber geltend, durch die PBG-Revision von 1991 sei die Kapazität der an die Grundsätze des eidgenössischen Planungsrechts angepassten Bau- und Zonenordnung mit einem Schlag deutlich erhöht worden; "erst mit der Anpassung der Bauordnung von 1993 und der Zonierung von 1998" sei "wieder Bundesrechtskonformität hergestellt worden". Diese Wiederherstellung des bundesrechtskonformen Zustandes sei als Nichteinzonung zu qualifizieren. b) Die Rekursgegnerin wirft damit die Frage auf, ob die bundesgerichtliche Praxis über die Nichteinzonung unter Umständen auch in Fällen massgeblich ist, in denen während einer gewissen Zeit eine RPG-konforme kommunale Zonenplanung vorlag, diese jedoch wegen nachträglicher Veränderungen der rechtlichen oder tatsächlichen Situation in Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) geriet und deshalb überarbeitet wurde. aa) In methodischer Hinsicht ist vorweg daran zu erinnern, dass das Parlament anlässlich der Totalrevision der Bundesverfassung ausdrücklich am schon zuvor geltenden Grundsatz festgehalten hat, dass das Bundesgericht – und nicht etwa der Gesetz- oder der Verordnungsgeber – den Begriff der materiellen Enteignung umschreiben und fallweise konkretisieren soll. Das bedeutet auch, dass das Parlament – und mittelbar der Verfassungsgeber – am bisher entwickelten Begriff der materiellen Enteignung nichts Wesentliches ändern wollte (vgl. Klaus A. Vallender, in: Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, Zürich/Basel/Genf 2002, Art. 26 N. 61). Dieser Begriff wird nicht nur durch die vorne wiedergegebene, regelmässig verwendete Umschreibung der materiellen Enteignung gebildet, sondern ebenso sehr von der Unterscheidung zwischen Nichteinzonung und Auszonung geprägt, da grundsätzlich nur die letztere den Anspruch auf eine Entschädigung begründet. Die über die Jahre entwickelte Rechtsprechung des Bundesgerichts hat nach dem Gesagten eine gesetzesvertretende Funktion. bb) Gemäss der feststehenden Formel des Bundesgerichts liegt eine Nichteinzonung dann vor, wenn bei der erstmaligen Schaffung einer verfassungs- und gesetzeskonformen raumplanerischen Grundordnung eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen wird. Die Rechtsprechung will ausdrücklich vermeiden, dass sich die Planungsbehörden bei dieser Arbeit von entschädigungs- statt von raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten leiten lassen (BGE 123 II 481 E. 6b S. 488 mit Hinweis). Diese Praxis findet ihre dogmatische Rechtfertigung darin, dass der Begriff des Eigentums kein natürlicher, quasi vorrechtlicher ist, sondern dass Eigentum grundsätzlich nur in jenem Rahmen bestehen kann, der durch die Rechtsordnung festgelegt wird, und dass Verfassungsaufträge wie die Raumordnung und der Schutz der natürlichen Umwelt der Eigentumsgarantie gleichgeordnet sind (BGE 105 Ia 330 E. 3c und d, 119 Ib 124 E. 2a; Georg Müller, in: Kommentar zur [alten] Bundesverfassung, 1987, Art. 22ter N. 22; Riva, in: Kommentar RPG, Art. 5 N. 111 ff.; Martin Bertschi, Die Umsetzung von Art. 15 lit. b RPG über die Dimensionierung der Bauzonen: ..., Zürich 2001, Rz. 90 f.). Allerdings ist der

Gesetzgeber bei der Ausgestaltung der Eigentumsordnung nicht frei, sondern an die in der Verfassung festgelegten Ziele und Grundentscheidungen gebunden. Zu diesen gehört neben den tendenziell eigentumsbeschränkenden Zielen auch die Aufgabe, die freiheitsvermittelnde Funktion des Privateigentums zu beachten und zu fördern (Müller, Art. 22ter aBV, N. 24; Vallender, Art. 26 BV N. 12 f.). Diese Bindung betrifft analog die Gerichte, die in ihrer Rechtsprechung den entschädigungspflichtigen vom entschädigungslosen Eigentumseingriff abzugrenzen haben. Nicht zu verkennen ist, dass der Entscheid, gewisse Eingriffe in die Eigentumsposition entschädigungslos zuzulassen, der Abgrenzung des entschädigungsrechtlich geschützten Eigentumsbegriffs vorausgeht, sich also nicht etwa daraus begriffslogisch ableiten lässt (vgl. Bertschi, Rz. 103). Das Verwaltungsgericht sieht vor dem Hintergrund dieser Überlegungen keinen Anlass, davon abzurücken, dass Nichteinzonungen nur im Rahmen von Ortsplanungen anzunehmen sind, welche erstmals eine verfassungs- und gesetzeskonforme Raumordnung schaffen. Soll das Eigentum nicht übermässig beschränkt bzw. der Begriff des entschädigungslos hinzunehmenden Eingriffs in das Eigentum nicht überdehnt werden, ist diese Grenze nicht ohne zwingende Gründe zu verschieben. Solche Gründe werden von der Rekursgegnerin nicht geltend gemacht und sind denn auch nicht ersichtlich. Damit ist der Auffassung Bertschis (Rz. 96) beizupflichten, dass Redimensionierungen von Bauzonen dann als Auszonungen zu qualifizieren sind, wenn die frühere Zonenplanung den formellen und materiellen Anforderungen des Bundesrechts genügt, namentlich die Bauzonen an sich sachgerecht bemessen wurden, sich die Dimensionierung indessen hinterher z.B. wegen der demographischen Entwicklung oder wegen neuer Verdichtungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten als zu gross erweist. cc) Das Letztere ist vorliegend der Fall. Die Bau- und Zonenordnung der Rekursgegnerin wurde 1986 an die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes angepasst. Die 1993 vorgenommene Revision der Bauordnung und die hier angefochtene Revision des Zonenplans hat nicht die erstmalige Anpassung an das Raumplanungsgesetz zum Thema, sondern die Berücksichtigung der durch die PBG-Revision von 1991 entstandenen Veränderungen und gleichzeitig eine wegen dieser Veränderungen nötige weitere Anpassung an die Vorgaben des Bundesrechts (vgl. hierzu auch den Rekursentscheid des Regierungsrats RRB Nr. 3261 vom 1. November 1995 E. 7 und 8). Wie die Schätzungskommission III zutreffend und unwidersprochen dargelegt hat, lässt sich die hier umstrittene als eine von verschiedenen Umzonungen von der Bau- in die Nichtbauzone verstehen, mit denen die durch die PBG-Revision 1991 geschaffenen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ausgeglichen werden sollten. c) Damit hat die Schätzungskommission III zu Recht angenommen, dass das Grundstück der Rekurrentin von einer Auszonung betroffen wurde.

E. 5

Es ist unbestritten und offensichtlich, dass die Umzonung von der Zentrums- in die Freihaltezone einen schweren Eingriff in die Eigentümerposition der Rekurrentin darstellt. Die Schätzungskommission hat eine Entschädigungspflicht dennoch verneint, weil sie zum Schluss kam, die Grundeigentümerin hätte das Grundstück am Stichtag nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft in naher Zukunft überbauen können. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, ist nach feststehender bundesgerichtlicher Praxis in Würdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Umstände zu entscheiden, wobei – entgegen der Auffassung der Rekurrentin – in erster Linie auf die rechtliche Ausgangslage abzustellen ist (BGE 122 II 455 E. 4c, 112 Ib 388 E. 3). a) Die Schätzungskommission III hat erwogen, das fragliche Grundstück sei in ein seit 1986 laufendes Quartierplanverfahren eingebunden

gewesen, dessen Ende am Stichtag (18. September 1998) nicht absehbar und das auch am Datum des Augenscheins (5. Dezember 2002) noch nicht abgeschlossen gewesen sei. Am Stichtag habe nicht angenommen werden können, dass das Quartierplanverfahren bald zum Abschluss gelange. Diese Erwägung trifft an sich zu. Das seit Jahren hängige Quartierplanverfahren P betrifft indessen ein grosses Gebiet, dessen Teile in unterschiedlichem Mass zusätzlicher Erschliessungsmassnahmen bedürfen. Aus der Tatsache, dass im September 1998 noch nicht absehbar war, wann das Quartierplanverfahren abgeschlossen sein würde, kann daher nicht ohne weiteres gefolgert werden, eine Überbauung des Grundstücks der Rekurrentin sei in naher Zukunft – damit ist ein Zeitraum von wenigen Jahren gemeint (vgl. BGr, 26. November 2002, 1A.41/2002, E. 5, www.bger.ch) – nicht möglich gewesen. b) Die Rekurrentin beruft sich in diesem Zusammenhang darauf, dass gemäss einem von ihr erwirkten Vorentscheid der kommunalen Baubehörde vom 29. September 1993 eine Überbauung des Grundstücks den Quartierplan nicht negativ präjudiziert hätte, weshalb der Quartierplanbann hätte aufgehoben werden können. Dies sei auch am Stichtag nicht anders gewesen. Dieses Argument überzeugt. Zwar war der Vorentscheid nach drei Jahren, mithin rund zwei Jahre vor dem Stichtag, bereits verfallen, wie Vorinstanz und Rekursgegnerin hervorheben. Es liegen aber – abgesehen von der Umzonung, die zum heutigen Verfahren geführt hat (hierzu anschliessend E. c) – keine Gründe vor, die 1998 gegenüber 1993 zu einer anderen Beurteilung der Zulässigkeit einer Überbauung hätten führen können. Im Gegenteil war im September 1998, anders noch als 1993, endlich bekannt, wie die ausstehende Groberschliessung für den westlichen und südlichen Teil des Quartierplangebietes geführt werden sollte. Somit liess sich mit noch grösserer Sicherheit als 1993 feststellen, dass eine Überbauung von Kat.-Nr. 01 den Quartierplan nicht wesentlich präjudiziert hätte; im Übrigen hätte wie schon 1993 ein Quartierplanrevers genügt, um allfälligen Konflikten vorzubeugen. Die Erwägungen im Vorentscheid von 1993 enthalten entgegen den Darlegungen der Rekursgegnerin keine Vorbehalte, die 1998 einer Baubewilligung im Wege gestanden hätten. Es wäre nach wie vor möglich gewesen, die Gesuchstellerin auflageweise zur Freihaltung eines ausreichend breiten Bereichs entlang der nordöstlichen Grenze zu verpflichten, um eine etwaige Verlängerung der bestehenden (bislang privaten) Zufahrtsstrasse nicht zu behindern. Weiter enthielt der Vorentscheid entgegen den Behauptungen der Rekursgegnerin keine ins Gewicht fallenden Vorbehalte betreffend die Abwasserentsorgung, sondern stellte im Gegenteil ausdrücklich fest, dass einer vorzeitigen Baubewilligung abwassertechnisch keine Hindernisse im Wege stünden, und wies darauf hin, dass die erforderlichen Anlagen zu Lasten der Bauherrschaft erstellt werden könnten. Der generelle Entwässerungsplan (GEP), auf welchen sich die Rekurrentin beruft, stammt aus dem Jahr 1992. Der Vorentscheid von 1993 erkannte darin keine Schwierigkeit für die Erteilung einer Baubewilligung; die Rekursgegnerin erklärt nicht, weshalb dies fünf Jahre später anders gewesen sein sollte. Der Vorentscheid hält auch fest, dass die Parzelle der Rekurrentin verkehrstechnisch ab der Q-Strasse über die private Strassenparzelle Kat.-Nr. 5615 erschlossen sei; allerdings fehle noch die vertragliche Regelung mit der Eigentümerin über die Mitbenützung dieser Zufahrt. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Strasse unter technischen Gesichtspunkten ungenügend ausgebaut war; wenn die Rekursgegnerin ohne jede Begründung bestreitet, dass am Stichtag nochmals eine solche "Behelferschliessung" bewilligt worden wäre, kann ihr daher nicht gefolgt werden. Wenn heute zu beurteilen ist, ob die Rekurrentin ihr Grundstück am Stichtag in naher Zukunft aus eigener Kraft hätte überbauen können, so ist dies im Übrigen nicht

gleichzusetzen mit der Frage, ob am Stichtag eine vertragliche Vereinbarung zur Benützung der vorhandenen privaten Zufahrtsstrasse bereits vorlag. Insofern gehen Vorinstanz und Rekursgegnerin von einer unzutreffenden Voraussetzung aus. Es spielt daher keine Rolle, dass ein Dienstbarkeitsvertrag über die Benützung der Strasse erst im November 1999 abgeschlossen wurde. Bedeutsam ist hingegen, dass die Eigentümerin der Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. 5615 der Rekurrentin soweit ersichtlich bereits 1993 mündlich zugesichert hat, sie sei bereit, der Rekurrentin ein Mitbenutzungsrecht an der Strasse einzuräumen. Die Existenz dieser Zusicherung wurde von der Vorinstanz als gegeben betrachtet und wird auch von der Rekursgegnerin nicht bestritten. Es bestehen keine Gründe, sie in Zweifel zu ziehen, entspricht der damit vorgesehene Dienstbarkeitsvertrag doch durchaus der Interessenlage beider Beteiligter. Es erübrigt sich daher auch, zu dieser Frage ein Beweisverfahren durchzuführen, wie dies die Rekurrentin angeboten hat. Vielmehr kann als erstellt gelten, dass die Rekurrentin im September 1998 in der Lage gewesen wäre, sich innert kurzer Frist das erforderliche Mitbenutzungsrecht an der Zufahrtsstrasse vertraglich zu sichern. c) Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, ein Vorentscheid zugunsten einer Überbauung bzw. eine Baubewilligung wäre am Stichtag auch deswegen nicht erhältlich gewesen, weil die Baukommission zu diesem Zeitpunkt durch den revidierten Siedlungs- und Landschaftsplan vom 7. Juli 1997 an einem solchen Entscheid gehindert worden wäre. Wegen des in diesem Plan vorgesehenen Erholungsgebiets habe dem Grundstück die Baureife gemäss § 234 PBG gefehlt. Dem kann nicht beigespflichtet werden. Da als Stichtag für die Beurteilung eines Eigentumseingriffs erst der Zeitpunkt anzusehen ist, an welchem die Massnahme rechtskräftig wird, und nicht etwa die Festsetzung vorgängiger provisorischer Massnahmen oder – bei Schutzmassnahmen – gar die Schaffung der entsprechenden gesetzlichen Grundlage (BGE 112 Ib 263 E. 2), verbietet es sich, solche vorausgehenden Massnahmen als Begründung für den Ausschluss einer Entschädigungspflicht zu verwenden, da sonst eine solche – systemwidrig – regelmässig verhindert werden könnte (vgl. Hänni, S. 623; BGE 117 Ib 4 E. 2b). Diese Praxis muss auch dort gelten, wo der definitiven Massnahme nicht eine provisorische Massnahme wie etwa eine Planungszone vorausgegangen ist, sondern wie hier eine kommunale Richtplanfestsetzung. Das Bundesgericht stellt nicht auf den Zeitpunkt einer provisorischen, sondern erst auf denjenigen der definitiven Massnahme ab, weil beim Erlass der provisorischen Anordnung von vornherein nicht vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis gesprochen werden kann; die Ungewissheit über die künftige definitive Anordnung macht die Eigentumsbeschränkung vorerst nur zu einer vorübergehenden. Dies gilt in vergleichbarer Weise bei richtplanerischen Festlegungen, die nur behördenverbindlich sind und den Behörden einen Spielraum bei der Umsetzung lassen. d) Die Schätzungskommission befasste sich auch mit der Frage, ob die nahe Möglichkeit der Überbauung deswegen zu bejahen sei, weil die Rekurrentin gestützt auf Art. 19 Abs. 2 RPG und § 93 PBG Anspruch auf eine rechtzeitig erstellte Groberschliessung durch die Gemeinde habe. Sie verneinte dies. Die Rekursgegnerin weist in diesem Zusammenhang auf die bei der Anwendung von § 93 Abs. 2 PBG vorzuschliessenden Kosten hin und macht geltend, die hier zu leistenden Summen hätten die Möglichkeiten der Rekurrentin zweifellos überstiegen. Wie es sich damit verhält, braucht nicht weiter erörtert zu werden. Art. 19 RPG und § 93 PBG befassen sich mit der Groberschliessung. Diese fehlte am Stichtag für grosse Teile des Quartierplangebietes P, nicht aber für das Grundstück der Rekurrentin. Die erforderliche Groberschliessung bestand und besteht in der Q-Strasse und den darin verlaufenden

Leitungen. Das ergibt sich schon daraus, dass die Rekursgegnerin noch vor dem Stichtag die Überbauung des an der Q-Strasse gelegenen Grundstücks alt Kat.-Nr. 02 gestattete. Die Rekursgegnerin führt denn auch wörtlich aus, die Q-Strasse sei in Anbetracht der an sie angeschlossenen Liegenschaften für jede Quartierplanung ein fester Parameter; ihre Lage und Funktion als Verkehrserschliessung könne nicht mehr ernsthaft zur Disposition gestellt werden. Dem kann ohne weiteres gefolgt werden; somit lässt sich aber nicht behaupten, die strassenmässige Groberschliessung des Grundstücks der Rekurrentin sei wegen der unklaren Führung der Westtangente ungenügend. e) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 am Stichtag weitgehend erschlossen war; die fehlenden Erschliessungsmassnahmen hätte die Rekurrentin aus eigener Kraft bewerkstelligen können. Die laufende Quartierplanung hätte einer Baubewilligung nicht im Wege gestanden, da durch einen Quartierplanrevers Konflikte mit dieser Planung hätten vermieden werden können und die Durchsetzung des Quartierplanbanns daher im konkreten Fall unverhältnismässig gewesen wäre. Die Auszonung entzieht daher der Rekurrentin eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis und kommt einer Enteignung gleich.

E. 6

Demnach ist der Rekurs gutzuheissen. Die Schätzungskommission III hat entsprechend ihrer Argumentation nicht untersuchen müssen, wie hoch eine allfällige Entschädigung anzusetzen ist. Da mit vorliegendem Urteil eine materielle Enteignung bejaht wird, ist die Angelegenheit zur Bemessung der Entschädigungshöhe an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 7

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nach § 17 Abs. 2 VRG von vornherein nicht zu. Hingegen ist sie zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung an die Rekurrentin zu verpflichten. Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Der Rekurs wird gutgeheissen und die Angelegenheit wird zur Bemessung der Entschädigungshöhe an die Schätzungskommission III zurückgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 20'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 100.-- Zustellungskosten, Fr. 20'100.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Rekursgegnerin auferlegt. 4. Die Rekursgegnerin wird verpflichtet, der Rekurrentin binnen dreissig Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu zahlen. 5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab erfolgter Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. 6. ...

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