

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00002 vom 19. August 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2003.00002

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00002 du 19 août 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2003.00002 del 19 agosto 2004

Regeste

materielle Enteignung | Materielle Enteignung: Umzonung eines Grundstücks in der Industriezone A in ein Erholungsgebiet für Parkanlagen bzw. Familiengärten. Zuständigkeit und Verfahren (E. 1 und 2). Bundesgerichtliche Rechtsprechung zur materiellen Enteignung (E. 3). Unterschied zwischen Auszonung und Nichteinzonung (E. 3.2).

Redimensionierungen von Bauzonen sind nur dann als Auszonungen zu qualifizieren, wenn die frühere Zonenplanung den formellen und materiellen Anforderungen des Bundesrechts genügte, namentlich die Bauzonen sachgerecht bemessen wurden, sich die Dimensionierung aber hinterher z.B. wegen der demografischen Entwicklung oder wegen neuer Verdichtungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten als zu gross erweist (E. 4.2.3). Die Revision des PBG von 1993 hatte aber nicht die erstmalige Anpassung an das RPG zum Thema (E. 4.2.4). Vielmehr wurde die vorliegend zur Debatte stehende Bau- und Zonenordnung bereits 1986 an die Vorgaben des RPG angepasst (E. 4.2.4). Damit handelt es sich vorliegend um eine Auszonung, nicht um eine Nichteinzonung. Klärung der Frage, ob das fragliche Grundstück am Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft in naher Zukunft hätte überbaut werden können (E. 5). Baureife wird in casu verneint, weil das Grundstück einerseits unter dem Quartierplanbann stand und andererseits das Quartierplanverfahren von zwei unsicheren Faktoren abhing: der Frage des genauen Verlaufs des Perimeters des angrenzenden Moorschutzgebietes sowie der Linienführung der in der Richtplanung verankerten Staatsstrasse (E. 6). Mit dem Abschluss des Quartierplanverfahrens in naher Zukunft hätte deshalb nicht gerecht werden können (E. 6.4). Die Frage der tatsächlichen Erschliessung kann deshalb offen bleiben (E. 6.5).
Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Laut Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) sowie nach Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) schuldet das Gemeinwesen für die von ihm erlassenen Eigentumsbeschränkungen, die ähnlich einer Enteignung wirken, volle Entschädigung.

E. 3.1

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt eine auf Planungen zurückzuführende Eigentumsbeschränkung dann einer Enteignung gleich, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt wird, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann er

ausnahmsweise einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Eigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erschienen und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 125 II 431 E. 3a, mit Hinweisen; Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 164 ff.; derselbe in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 5 N. 123 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., Bern 2002, S. 597 ff.).

E. 3.2

Vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis im Sinne des Tatbestands der materiellen Enteignung kann im Licht der verfassungsrechtlichen Ordnung des Bodenrechts grundsätzlich nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommen soll, eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss (BGE 123 II 481 E. 6b, 122 II 326 E. 4b und 5, 121 II 417 E. 3). Eine solche verfassungsmässige Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der die Bauzonen in zweckmässiger Weise und unter Beachtung der Grundsatzbestimmung von Art. 15 RPG rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt. Nur unter dieser Voraussetzung ist das fragliche Grundstück von einer Auszonung betroffen worden, welche in der Regel als materielle Enteignung zu würdigen ist. Wird dagegen bei der erstmaligen Festsetzung einer verfassungs- und gesetzeskonformen Nutzungsplanung eine Liegenschaft keiner Zone für private Bauten zugewiesen, so liegt nach der bundesgerichtlichen Praxis eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehende Fläche nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden durfte (BGE 123 II 481 E. 6b, 122 II 326 E. 4c; Riva, Hauptfragen, S. 177 ff.; derselbe in: Kommentar RPG, Art. 5 N. 139 ff., Hänni, S. 601 ff.).

E. 3.3

Massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Entschädigungspflicht (Vorliegen einer materiellen Enteignung) und die Bemessung der Entschädigung ist unbestrittenermassen der Zeitpunkt des Inkrafttretens der fraglichen Zonierung (Riva in: Kommentar RPG, Art. 5 N. 181), hier also der 18. September 1998, an welchem Datum der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 2. September 1998 publiziert wurde.

E. 4.1

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 Ausnützungsziffer (§ 255 PBG) zu einer höheren baulichen Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken in der Grössenordnung von 10 % geführt. 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.

E. 4.2

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.

E. 4.2.2

Wie das Verwaltungsgericht bereits in einem vorangegangenen Rechtsmittelverfahren erwogen hat (vgl. VGr, 23. Oktober 2003, VR.2003.00001, www.vgrzh.ch), ist in methodischer Hinsicht 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 unmittelbar 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 Anspruch auf eine Entschädigung begründet. Die über die Jahre entwickelte Rechtsprechung des Bundesgerichts hat nach dem Gesagten eine gesetzesvertretende Funktion.

E. 4.2.3

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 mit Hinweisen). 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 aBV, 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, N. 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 (G. 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 Eingriff 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, N. 103). Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen sieht das Verwaltungsgericht auch im vorliegenden Verfahren 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 auch nicht ersichtlich. Damit ist der Auffassung Bertschis (N. 96) beizupflichten, dass Redimensionierungen von Bauzonen dann als Auszonungen zu qualifizieren sind, wenn die frühere Zonenplanung den formellen und materiellen Anforderungen des Bundesrechts genüge, namentlich die Bauzonen an sich sachgerecht bemessen wurden, sich die Dimensionierung indessen hinterher z.B. wegen der demographischen Entwicklung oder wegen neuer Verdichtungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten als zu gross erweist.

E. 4.2.4

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 Revision des Zonenplans vom 23. März 1998 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. Damit hat die Schätzungskommission III zu Recht angenommen, dass das Grundstück der Rekurrentin von einer Auszonung betroffen wurde.

E. 5.1

Es ist unbestritten und offensichtlich, dass die Umzonung von einer Industriezone in eine Erholungszone 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 streitbetroffene 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 in erster Linie auf die rechtliche Ausgangslage abzustellen ist (BGE 122 II 455 E. 4c, 112 Ib 388 E. 3).

E. 5.2

Nach Auffassung der Schätzungskommission III war das streitbetreffene Grundstück Kat.-Nr. 01 am Stichtag nicht baureif und die Rekurrentin hätte die Baureife auch nicht aus eigener Kraft herbeiführen können. Die Schätzungskommission III hat erwogen, dass es der rekurrentischen Parzelle insbesondere an einer rechtsgenügenden strassenmässigen Erschliessung fehle. Wegen der peripheren Lage des Grundstücks am Rande des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zum Moorgebiet und zur Koordination der Erschliessung mit der geplanten Westtangente hätte die strassenmässige Erschliessung und die Überbauung nur gestützt auf einen Quartierplan realisiert werden dürfen. Ausserdem stellte die Vorinstanz in Frage, ob es der Rekurrentin gelungen wäre, die Versorgung des Baugrundstücks mit Elektrizität aus eigener Kraft sicherzustellen. Die Rekurrentin macht demgegenüber im Wesentlichen geltend, der Überbaubarkeit des streitbetreffenen Grundstücks hätten am Stichtag keine rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse im Wege gestanden. Insbesondere sei sie in der Lage gewesen, die strassenmässige Erschliessung unabhängig von der hängigen Quartierplanung, von deren Abschluss in naher Zukunft sie im Übrigen habe ausgehen dürfen, aus eigenen Kräften zu bewerkstelligen. Bereits heute bestehe nämlich eine Zufahrt von der N-Strasse her über die benachbarte Parzelle Kat.-Nr. 02 bzw. 03 zur Parkfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Für den Fall, dass diese Erschliessung sich bei einer bestimmten Überbauung des streitbetreffenen Grundstücks als ungenügend oder ungeeignet erweisen sollte, sei beim Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 02 vereinbart worden, dass im Zeitpunkt einer Überbauung ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht als Grunddienstbarkeit zulasten des letzteren Grundstücks und zugunsten der rekurrentischen Parzelle eingetragen werde. Der grundbuchliche Vollzug dieser obligatorischen Vereinbarung sei lediglich noch eine Formsache gewesen. Auch die Versorgung mit Elektrizität hätte innert kürzester Zeit über das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 02 oder aber mittels Errichtung eines eigenen Blockheizkraftwerkes oder einer ähnlichen anderen Energiequelle auf dem eigenen Grundstück erreicht werden können. Schliesslich sei eine Koordination mit der geplanten Westtangente nicht erforderlich, da das rekurrentische Grundstück ohnehin nicht über diese Strasse erschlossen werde. Auch habe der Schutz des Moorgebiets am Pfäffikersee einer Überbauung der streitbetreffenen Parzelle nicht im Wege gestanden.

E. 6.1

Unbestritten ist grundsätzlich, dass das streitbetreffene Grundstück Kat.-Nr. 01 zur Zeit noch über keine den gesetzlichen Anforderungen genügende strassenmässige Erschliessung verfügt. Bestehend ist einzig die Zufahrt zur Parkfläche im Südwesten des Grundstücks, welche von der N-Strasse her über das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 02 (aKat.-Nr. 03) erfolgt. Dass diese bestehende grundstücksinterne Zufahrt für die Erschliessung einer die gesamte Parzelle erfassenden Überbauung wohl unzureichend wäre, wird selbst von der Rekurrentin nicht in Abrede gestellt. So beruft sie sich für den Fall einer Überbauung ihres Grundstücks auf eine obligatorische Verpflichtung der Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 02 auf Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten ihrer Parzelle Kat.-Nr. 01. Das Grundstück der Rekurrentin war am Stichtag denn auch Gegenstand des rechtskräftig eingeleiteten amtlichen – zwischenzeitlich eingestellten -

Quartierplanverfahrens "M", dessen Hauptzweck darin bestanden hat, das erfasste Industriegebiet einer ausreichenden strassenmässigen Erschliessung zugänglich zu machen. Ein rechtskräftig eingeleitetes Quartierplanverfahren hat grundsätzlich den sog. Quartierplanbann zur Folge, was bedeutet, dass an den Grundstücken des Bezugsgebiets ohne Bewilligung des Gemeinderates weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden dürfen. Letzterer hat die Bewilligung zu erteilen, wenn die Änderung die Aufstellung oder den Vollzug des Quartierplans nicht negativ präjudiziert, d.h. weder verunmöglicht noch wesentlich erschwert (vgl. § 150 Abs. 1 PBG). Von diesem Quartierplanbann wurde am Stichtag grundsätzlich auch das rekurrentische Grundstück erfasst. Offen ist die Frage, ob dessen Überbauung eine negative Präjudizierung des Quartierplans zur Folge gehabt hätte oder nicht, d.h. ob das hängige Quartierplanverfahren einer Baubewilligung am Stichtag entgegengestanden hätte. Nach Auffassung der Schätzungskommission III wäre dies klar der Fall gewesen, da das Quartierplanverfahren von zwei unsicheren Komponenten abhängig gewesen sei, nämlich der Frage des Moorschutzes sowie der Linienführung der in der Richtplanung verankerten Staatsstrasse, der sog. Westtangente. Eine Überbauung des streitbetroffenen Grundstücks hätte diese beiden Punkte grundsätzlich tangieren können.

E. 6.2

Zutreffend ist die Darstellung der Vorinstanz, wonach das rekurrentische Grundstück am Stichtag zur Hälfte innerhalb der Zone IV des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Pfäffikersees vom 2. Dezember 1948 lag, in welcher Hochbauten nur mit Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich errichtet werden durften. Zusätzlich wird der Pfäffikersee samt Ufern und angrenzenden Mooregebieten von den Schutzperimetern der bundesrechtlichen Verordnungen über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung), der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994 (Flachmoorverordnung) sowie der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung vom 1. Mai 1996 (Moorlandschaftsverordnung) erfasst. Ebenfalls zutreffend ist, dass deren detaillierter Perimeterverlauf durch den Kanton Zürich am Stichtag noch nicht festgelegt war und demzufolge auch im Bereich des rekurrentischen Grundstücks noch nicht feststand. In diesem Fall sehen die Verordnungen vor, dass die zuständige kantonale Behörde (Baudirektion) auf Antrag eine Feststellungsverfügung über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Schutzobjekt zu treffen hat (vgl. Art. 3 der genannten bundesrechtlichen Verordnungen). Derartige kantonale Feststellungsverfügungen über den Verlauf der Schutzperimeter im Bereich des streitbetroffenen Grundstücks lagen am Stichtag ebenfalls nicht vor. Unbestritten ist schliesslich, dass am Stichtag auch die Linienführung der in der kommunalen Verkehrsplanung der Gemeinde X verzeichneten projektierten sog. Westtangente nicht bestimmt war. Die geplante Staatsstrasse soll die bestehende Industriestrasse im Gebiet M in östlicher Richtung bis zur Pfäffikerstrasse fortsetzen und damit die Groberschliessung zumindest des nordöstlichen Quartierplangebiets vervollständigen.

E. 6.3

Es liegt auf der Hand und wird auch von der Rekurrentin grundsätzlich nicht in Frage gestellt, dass die Bestimmung der genauen Linienführung der Staatsstrasse vor Feststellung des Verlaufs des Moorschutzperimeters nicht erfolgen kann, geht doch der bundesrechtliche Moorschutz dem kantonalen Recht und auch den kantonalen Raumplänen vor (vgl.

BGE 127 II 184 E. 5b/aa). Auch eine Festsetzung von quartierplanerischen Massnahmen im fraglichen Gebiet kann lediglich in Koordination mit dem bundesrechtlichen Moorschutz erfolgen. Die Festsetzung eines Quartierplans für ein Baugebiet, das noch nicht parzellenscharf von angrenzenden bundesrechtlich geschützten Mooren oder Moorlandschaften abgegrenzt ist, verstiesse gegen die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung, welche die Kantone direkt verpflichten, dafür zu sorgen, dass sich der Zustand von Schutzobjekten von nationaler Bedeutung nicht verschlechtert (vgl. Art. 29 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991, NHV). Im weiteren verstiesse eine solche Festsetzung auch gegen den allgemeinen Grundsatz, dass direkt anwendbare bundesrechtliche Bestimmungen nicht durch kantonales Recht vereitelt werden dürfen (vgl. VB.95.00092 in RB 1995 Nr. 73). Aus dem Grundsatz, wonach die Planungen unterer Stufe zwingend denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen haben (vgl. § 16 + § 123 Abs. 1 PBG), ergibt sich im weiteren die Verpflichtung, quartierplanerische Massnahmen mit der kommunalen und regionalen Richtplanung abzustimmen. Dies wiederum bedeutet, dass im Rahmen des Quartierplans "M" zu treffende Massnahmen mit der projektierten Westtangente nicht hätten in Widerspruch treten, d.h. insbesondere die geplante Linienführung nicht hätten beeinträchtigen dürfen.

E. 6.4

Wie diese Ausführungen aufzeigen, hätte eine Quartierplanung im fraglichen Gebiet nicht unabhängig von der Festlegung des Moorschutzperimeters sowie eines konkreten Projektes für die Westtangente erfolgen können. Insofern erweisen sich die Ausführungen der Schätzungskommission III als zutreffend. Aus dieser Feststellung folgt, dass mit dem Abschluss des Quartierplanverfahrens in naher Zukunft am Stichtag entgegen der Auffassung der Rekurrentin nicht gerechnet werden konnte. Wie bereits in den vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 6.2 ausgeführt wurde, hätte zur Festsetzung des Moorschutzperimeters im fraglichen Gebiet am Stichtag zunächst eine entsprechende Feststellungsverfügung der Baudirektion eingeholt werden müssen. Wie die Baudirektion den Grenzverlauf des Schutzobjektes festgelegt hätte, ist offen. Wenn auch einzuräumen ist, dass die Kantone von den im bundesrechtlichen Inventar vorgegebenen Linien (vgl. Anhang 2 der Moorlandschaftsverordnung) nicht abweichen dürfen, so ist doch zu beachten, dass den Kantonen ein Ermessensspielraum in der parzellengenauen Festlegung des Perimeters verbleibt, da die bundesrechtliche Grenzziehung nicht mit einer solchen Genauigkeit erfolgen kann (vgl. BGE 127 II 184 E. 3c). Zumindest gleichzeitig mit der Quartierplanung hätte nach dem Gesagten ausserdem ein konkretes Projekt für die Strassenführung der Westtangente ausgearbeitet werden müssen. Für alle diese Massnahmen wäre wohl mit einem längeren Zeitaufwand und teilweise ungewissem Ausgang zu rechnen gewesen.

E. 6.5

Nicht direkt ableiten lässt sich aus den getroffenen Feststellungen hingegen, dass die Überbauung des rekurrentischen Grundstücks Kat.-Nr. 01 am Stichtag das hängige Quartierplanverfahren zwingend negativ präjudiziert hätte. Angesichts der peripheren Lage des Grundstücks - am Rande des richtplanerischen Siedlungsgebiets, der Bauzone und der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung gemäss bundesrechtlicher Grenzziehung einerseits sowie angrenzend an die durch projektierte Baulinien sichergestellte Gebietsgrenze der Westtangente andererseits - musste am Stichtag indessen davon

ausgegangen werden, dass eine Überbauung der rekurrentischen Parzelle insbesondere die Linienführung der Westtangente, deren Verlauf noch nicht feststand, teilweise präjudiziert hätte. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass die Grenzziehung des Schutzperimeters der Moorlandschaft Änderungen hinsichtlich der Linienführung der geplanten Staatsstrasse hätten erforderlich machen können, welche durch eine vollständige Überbauung des rekurrentischen Grundstücks teilweise verunmöglicht worden wären. So wäre etwa eine weiter südlich verlaufende Linienführung der Staatsstrasse im Bereich des rekurrentischen Grundstücks ausgeschlossen gewesen. Dessen Überbauung wäre damit wiederum nicht ohne Einfluss auf die Erschliessung der übrigen Quartierplangrundstücke im nordöstlichen Teil des Quartierplangebiets sowie auf allfällige erforderliche Landzuteilungsmassnahmen geblieben.

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