

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00004 vom 8. Mai 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2007.00004

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00004 du 8 mai 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00004 del 8 maggio 2008

Regeste

materielle Enteignung | Materielle Enteignung: Entschädigungspflicht für Nichteinzonung (Baulücke) (Die Grundstücke des Rekursgegners befanden sich in der Wohnzone und wurden durch die Bau- und Zonenordnung 1992 (BZO) teilweise der in das Siedlungsgebiet vorstossenden Freihaltezone zugewiesen, was gemäss Entscheid der Schätzungskommission eine materielle Enteignung darstellt. Gegen diesen Feststellungsentscheid erhob die Stadt Zürich Rekurs.) Rechtsgrundlagen der materiellen Enteignung (E. 4.1). Die für die Annahme einer materiellen Enteignung erforderliche Eingriffsintensität (Baulandverlust von 40 %) ist erreicht (E. 4.3). Vorliegend handelt es sich um eine Nichteinzonung (E. 5). Voraussetzungen der Entschädigungspflicht einer Nichteinzonung (E. 6). Definition der Baulücke (E. 6.1). Der rund 5'000 m² umfassende Vorsprung der Freihaltezone in das Siedlungsgebiet lässt sich nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Baulücke qualifizieren (E. 6.3). Auch aufgrund der Erschliessungsverhältnisse ist von einem Einzonungsgebot auszugehen (E. 7). Erläuterung der Rechtsmittelbelehrung (E. 9). Abweisung des Rekurses

Erwägungen

E. 3

Die Kosten des Schätzungsverfahrens werden in Anwendung von § 63 AbtrG (Abtretungsgesetz vom 30. November 1879/8. Juni 1997 [Abtretungsgesetz; AbtrG]) der Klägerin auferlegt. Dem Beklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen." Aus den Erwägungen des Schätzungsentscheids ist festzuhalten: Nach der bundesgerichtlichen Praxis sei der Erlass der BZO 1992 als Nichteinzonung zu würdigen. Eine solche müsse der Grundeigentümer in der Regel entschädigungslos hinnehmen, wenn nicht besondere Umstände ausnahmsweise eine Entschädigung rechtfertigten. Der westliche, an die L-Strasse stossende Teil des Grundstücks Kat.Nr. 01 von rund 1'183 m² sei mit der BZO 1992 der Kernzone zugewiesen worden; in jenem am Stichtag noch überbauten Bereich stehe heute eine Brandruine. Der unüberbaute östliche Teil, welcher der Freihaltezone zugeschlagen worden sei, umfasse etwa 2'478 m². Daran fügten sich weiter östlich die beiden ebenfalls unüberbauten Parzellen Kat.Nrn. 02 und 03 an. Die drei genannten Grundstücke der Beklagten würden nördlich durch einen Fussweg begrenzt, an den sich am Stichtag teilweise schon überbaute Liegenschaften anfügten. Südlich angrenzend an den in der Kernzone gelegenen Teil von Kat.Nr. 01 schliesse sich an der L-Strasse das am Stichtag überbaute Grundstück Kat.Nr. 04 an. Ebenfalls südlich von Kat.Nrn. 02 und 03 bzw. des in der Freihaltezone liegenden Bereichs von Kat.Nr. 01 werde die Freihaltezone im ansteigenden Gelände des Gebiets M fortgesetzt, wobei das dortige Grundstück Kat.Nr. 05 schon am Stichtag überbaut gewesen sei. Insgesamt seien die streitbetroffenen Parzellen

damals im Westen und Norden und teilweise auch im Süden von überbauten Grundstücken eingeschlossen, gegen Osten sei die nähere Umgebung noch unüberbaut gewesen. Wie der Augenschein gezeigt habe, verlaufe im südlichen Bereich von Kat.Nr. 01 sowie weiter östlich auf Kat.Nrn. 06 und 05 eine Geländekante, die ein Bord bilde. Angesichts dieser topografischen Trennung komme den betroffenen Grundstücken eigenständige Bedeutung zu. Daher sei die vorbestandene Freihaltezone des Gebiets M bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baulücke vorliege, nicht zu berücksichtigen. Die von der Freihaltezone betroffene und am Stichtag unüberbaute Fläche betrage (nur) rund 5'000 m², was in quantitativer Hinsicht für eine Baulücke spreche. Qualitativ weise dieses Gebiet keine besondere landschaftliche Qualität auf und könne nicht als Trenngürtel zwischen der Kernzone und dem weiter östlich gelegenen Neubaubereich aufgefasst werden. Unter den gegebenen Umständen liege eine eigentliche Baulücke vor, die ausnahmsweise eine Entschädigung rechtfertige. Dies gelte umso mehr, als die fraglichen Parzellen am Stichtag im Perimeter des Quartierplans „Gebiet N“ gelegen hätten, der in den 1970er-Jahren eingeleitet, 1996 festgesetzt worden sei und dessen baulicher Vollzug nach Angaben der Klägerin bis ins Jahr 2005 gedauert habe. Mithin handle es sich bei der Zuweisung eines Teils des Grundstücks Kat.Nr. 01 sowie der Parzellen Kat.Nrn. 02 und 03 zur Freihaltezone um eine entschädigungspflichtige Nichteinzonung. Vom erstgenannten Grundstück sei jedoch nicht der gesamte in der Freihaltezone liegende Bereich, sondern nur jener, auf rund 1'755 m² zu veranschlagende Teil zu entschädigen, der bei einer sachgerechten Grenzziehung einer Bauzone hätte zugewiesen werden müssen. III. Gegen den am 28. Juni 2007 zugestellten Schätzungsentscheid meldete die Stadt Zürich am 17. Juli 2007 beim Verwaltungsgericht Rekurs an. Mit Rechtsschrift vom 27. August 2007 liess sie beantragen: "Der angefochtene Entscheid ... sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Rekurrentin dem Rekursgegner aus der Zuweisung eines Teils des Grundstücks Kat.Nr. 01 sowie der Grundstücke Kat.Nrn. 02 und 03 an der L-Strasse 07 in Zürich zur Freihaltezone durch die BZO 1992 ... keine Entschädigung wegen materieller Enteignung schuldet. ..." Mit Rekursantwort vom 9. Oktober 2007 liess B Abweisung des Rekurses beantragen. Ausserdem verlangte er eine Parteientschädigung. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 Abs. 1 AbtrG zuständig. 1.2 Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Beschwerde gemäss dem Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959 (VRG), d.h. nach §§ 50 ff. VRG (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 41 N. 38 ff.; RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23; RB 2001 Nr. 25). 2. Auf Antrag beider Parteien und der gängigen Praxis entsprechend hat die Schätzungskommission ihren Entscheid auf die Grundsatzfrage beschränkt, ob der Tatbestand einer materiellen Enteignung erfüllt sei oder nicht und hat die Bemessung einer allfällig geschuldeten Entschädigung einem zweiten Rechtsgang vorbehalten. Somit bezieht sich auch das Rekursverfahren vor Verwaltungsgericht allein auf diese Grundsatzfrage. Das von der Schätzungskommission ermittelte Flächenmass des entschädigungspflichtigen Anteils des Grundstücks Kat.Nr. 01 von 1'755 m² (vgl. Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids) wird von der Rekurrentin bestritten. Dieses Flächenmass braucht jedoch hier nicht näher untersucht zu werden, da es beim Entscheid darüber, ob eine materielle Enteignung vorliegt, nicht entscheidungswesentlich ist und im Übrigen die Schätzungskommission ausdrücklich das genaue Nachmass der entschädigungspflichtigen Flächen vorbehalten hat (vgl. Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids). Gegen den Schätzungsentscheid hat allein die Stadt Zürich Rekurs erhoben.

Der weitgehend erfolgreiche Rekursgegner hat sich damit abgefunden, dass die Schätzungskommission I bezüglich eines Teilbereichs von Kat.Nr. 01 eine materielle Enteignung verneint und ihm eine Parteientschädigung verweigert hat.

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht stellte die Rekursantwort am 26. Oktober 2007 der Rekurrentin zur Kenntnisnahme zu. Nachdem diese hierauf nicht reagiert hat und weil die genannte Rechtschrift keine entscheidungswesentlichen neuen Tatsachen oder Rechtsgründe enthält, kann von einem weiteren Schriftenwechsel abgesehen werden.

E. 3.2

Nach § 60 Abs. 1 VRG erhebt das Verwaltungsgericht die zur Klärung des Sachverhalts erforderlichen Beweise von Amtes wegen. Auf die Abnahme eines Beweismittels kann indessen verzichtet werden, wenn der für den Entscheid massgebliche Sachverhalt aufgrund der Akten feststeht oder wenn zum Beweis verstellte Tatsachen nicht rechtserheblich sind (RB 1995 Nr. 12 E. 1 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Verweisungen). Für die Beurteilung der streitigen Entschädigungspflicht ist der Sachverhalt durch die vorliegenden Akten und die Feststellungen der Schätzungskommission I am Augenschein vom 23. August 2005 hinreichend erstellt, weshalb sich weitere Untersuchungshandlungen erübrigen. Ebenso wenig sind weitere Akten beizuziehen. Tatsachen, die sich nach dem Stichtag realisiert haben – wie etwa die seither eingetretene bauliche Entwicklung –, sind grundsätzlich nicht zu beachten. Eine gewisse Bedeutung kommt ihnen höchstens insofern zu, als sie Rückschlüsse auf Sachumstände erlauben, die schon vor dem Stichtag bestanden haben.

E. 4

A., Bern 2002, S. 597 ff.). Von einer 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. Eine solche verfassungsmässige Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügte, der die Bauzonen entsprechend Art. 15 RPG in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt und jenes Land in die Bauzonen einbezieht, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. 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, die in der Regel als Inhaltsbestimmung des Grundeigentums entschädigungslos hinzunehmen ist (BGE 131 II 728 E. 2.1, 123 II 481 E. 6b, 122 II 326 E. 4; Riva, Hauptfragen, S. 177 ff.; derselbe in: Kommentar RPG, Art. 5 N. 139 ff.; Hänni, S. 601 ff.). Verdeutlichend dazu hat das Bundesgericht überdies festgehalten, dass eine Nutzungsordnung, welche eine aus der Zeit vor Inkrafttreten des RPG stammende BZO ablöst, generell und unbesehen von der tatsächlichen Umsetzung raumplanerischer Grundsätze in der früheren Ordnung keine Auszonung bewirken kann. Damit soll verhindert werden, dass sich die Planungsbehörden bei der erstmaligen Umsetzung der verfassungsrechtlichen und raumplanungsgesetzlichen Grundsätze eher von entschädigungs- statt von raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten

leiten lassen (BGE 131 II 728 E. 2.3, 123 II 481 E. 6b S. 488, 122 II 326 E. 5c).

E. 4.1

Laut Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (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. Eine materielle Enteignung in diesem Sinn liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentum fliessende wesentliche 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 unzumutbar erschiene 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 131 II 728 E. 2, 125 II 431 E. 3a, je 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,

E. 4.2

Massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Entschädigungspflicht und damit auch für das Vorliegen einer materiellen Enteignung ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der fraglichen Zonierung, hier also der 11. Oktober 1997.

E. 4.3

Trifft ein Bauverbot nur einen Teil einer oder mehrerer Parzellen desselben Eigentümers, so ist für die Beurteilung der Eingriffsintensität (vgl. zu diesem Kriterium Riva in: Kommentar RPG, Art. 5 N. 164 ff.) auf die gesamte Fläche abzustellen, soweit ein gewisser Zusammenhang des von der Eigentumsbeschränkung betroffenen Grundbesitzes besteht (RB 1997 Nr. 117). Dabei wird nach der Praxis des Verwaltungsgerichts die für die Annahme einer materiellen Enteignung erforderliche Eingriffsintensität bei einem Baulandverlust von 40 % in der Regel erreicht. Den Besonderheiten des Einzelfalles ist in der Weise Rechnung zu tragen, dass ein Eingriff innerhalb einer Bandbreite von 35 % bis 45 % aufgrund der konkreten Verhältnisse so oder anders zu qualifizieren ist (RB 1997 Nr. 118). Vorliegend kommen die Grundstücke Kat.Nrn. 02 und 03 vollumfänglich in die Freihaltezone zu liegen, und auch bei Kat.Nr. 01 im Halte von 3661 m² sind nach Darstellung der Rekurrentin knapp 2/3 der Freihaltezone zugewiesen worden.

E. 5

Wie das Bundesgericht neuestens in BGE 132 II 218 E. 2.1 (vgl. auch RB 1997 Nr. 119; VGr, 23. Januar 2003, VR.2002.00005, www.vgrzh.ch, bestätigt durch BGr, 4. November 2003, 1A.72/2003 E. 5 in ZBI 106/2005 S. 661 und unter www.bger.ch) festgestellt hat, ist die Nutzungsplanung der Stadt Zürich erst mit der Bau- und Zonenordnung 1992 den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes angepasst worden. Bei der Zuweisung der streitbetroffenen Grundstücke in die Freihaltezone handelt es sich daher um eine Nichteinzonung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Diese von der

Schätzungskommission I zu Recht getroffene Würdigung wird von den Parteien anerkannt.

E. 6

Nichteinzonungen treffen den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich, etwa dann, wenn er überbaubares oder grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen. Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen. Ein Einzonnungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet (BGE 132 II 218 E. 2.2, 125 II 431 E. 4a mit Hinweisen). Diese Fallgruppen bilden zwar in sich keine geschlossenen Tatbestände, lassen aber ein nach den verschiedenen Kriterien getrenntes Prüfungsprogramm zu, wobei die einzelnen Faktoren letztlich in einer Gesamtsicht zu gewichten sind (BGE 132 II 218 E. 2.3.4 mit Hinweisen).

E. 6.1

Die Schätzungskommission I hat erkannt, dass die der Freihaltezone zugewiesene Fläche in dem von ihr als entschädigungspflichtig gewürdigten Umfang als Baulücke zu gelten habe. Unter Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen zu verstehen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt, das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E. 4.2.1, 121 II 417 E. 5a S. 424). Im Gegensatz dazu sind grössere unüberbaute Flächen im Siedlungsgebiet, die etwa der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen oder der Schaffung von Freizeitbereichen dienen, nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen, da solche Flächen nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt sind, sondern eine eigenständige Funktion aufweisen (BGE 132 II 218 E. 4.4.4 und BGr, 4. November 2003, 1A. 72/2003 E. 4.4.1, in ZBl 106/2005 S. 661 und unter www.bger.ch).

E. 6.2

Die Rekurrentin widerspricht der Auffassung der Schätzungskommission, wonach die streitbetroffenen Parzellen in einer kleinen, rund 5'000 m² umfassenden Geländekammer lägen, die vom übrigen der Freihaltezone zugewiesenen Gebiet M topografisch getrennt sei und aufgrund aller massgebenden Umstände als Baulücke zu gelten habe. Zwar treffe die Feststellung der Vorinstanz zu, dass im südlichen Bereich von Kat.Nr. 01 ein Bord verlaufe. Indessen könne daraus nicht der Schluss gezogen werden, diese Geländekante mit einem maximalen Höhenunterschied von 4 m auf einer Distanz von 15 m bilde einen eigentlichen Bruch der im Übrigen nicht ganz gleichmässig von Süden her abfallenden Fläche des Gebiets M. Unzutreffend sei ferner die Feststellung der Schätzungskommission, dass die Überbauung unterhalb der Geländekante von Süden her betrachtet nicht erkennbar sei. Der Einblick vom oberen in den unteren Bereich des Gebiets M werde nicht durch die Topografie, sondern durch die dortigen Bäume und Büsche erschwert. Eine allfällige Überbauung des unteren Teils wäre – wegen der dadurch bedingten Verminderung der Bestockung – gut erkennbar. Unter diesen Umständen könne von einer topografischen

Trennung zwischen dem Gebiet M und der streitbetroffenen Fläche keine Rede sein; vielmehr bildeten sie eine Einheit. Ebenso wenig überzeuge die Argumentation der Schätzungskommission, dass die Bebauung auf Kat.Nr. 05 einen Unterbruch zum Gebiet M schaffe. Vielmehr trenne die Freihaltezone die Kernzone entlang der L-Strasse von der Bauzone entlang des Gebiets N. Gemäss § 61 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975/1. September 1991 (PBG) dürften auch Flächen ohne besondere Qualitäten der Freihaltezone zugewiesen werden, wenn sie der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen. Das aus dem Jahr 1925 stammende Chalet auf Kat.Nr. 05 sei bis zum Stichtag eine Einzelbaute in grüner Umgebung geblieben und habe keine siedlungsfördernde oder -prägende Wirkung gehabt; auch der kleine, eingeschossige Schopf im Westen der Parzelle trete optisch kaum in Erscheinung. Für den Rekursgegner bestätigt die von ihm ins Recht gereichte Fotodokumentation die Feststellung der Schätzungskommission, wonach zwischen dem Gebiet M und den streitbetroffenen Flächen eine Trennlinie verlaufe. Für einen Zusammenhang zwischen den nicht eingezonten Grundstücken und dem übrigen Gebiet M gebe es keine stichhaltigen Gründe. Somit seien die von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterien für eine Baulücke erfüllt.

E. 6.3

Im Bereich der Grundstücke Kat.Nrn. 01, 02 und 03 verläuft die Kernzonengrenze nahe bei den bestehenden Gebäuden des alten Dorfkerns von P; weiter südöstlich wölbt sich die Wohnzone mit der Überbauung des Gebiets N aus. Zwischen diesen Quartieren stösst die Freihaltezone in das Siedlungsgebiet vor. Es fragt sich, ob bei der Beurteilung der Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke allein dieser Vorsprung zu berücksichtigen sei oder aber die weiter westlich und südwestlich liegenden Freihaltezonflächen dazugerechnet werden müssten. Die Schätzungskommission hat zutreffend festgehalten, dass im Bereich der Zonengrenze eine Geländekante die Grundstücke Kat.Nrn. 01, 06 und 05 durchquert. Schon dieser Umstand hätte planerisch die Verschiebung der Zonengrenze bis zur Kante gerechtfertigt. Hinzu kommt, dass das vorbestandene Wohnhaus auf Kat.Nr. 05 samt Nebengebäude die Zugehörigkeit der streitbetroffenen Fläche zum Siedlungsbereich verstärkt. Geländeverlauf und Siedlungsbild sprechen somit dafür, die Auswölbung als solche und nicht als Teil der sich nach Südosten in Richtung Uetliberg fortsetzenden Freihaltezone zu würdigen. In quantitativer Hinsicht liegt der rund 5'000 m² umfassende Vorsprung noch im Rahmen dessen, was die bundesgerichtliche Rechtsprechung als Baulücke betrachtet (BGE 132 II 218 E. 4.2). Qualitativ hebt die von der Stadt Zürich vorgenommene Auswölbung der Freihaltezone die Kernzone P vom Uetliberg her betrachtet hervor; ferner wird die Trennung dieser Kernzone mit ihrem dörflichen Gepräge von der südöstlichen Siedlung „Gebiet N“ betont. Jedoch lässt sich nicht sagen, dass dem Grünbereich deswegen eine eigenständige Bedeutung zukomme. Schliesslich beruft sich die Rekurrentin zu Unrecht auf das Urteil VR.2004.00002 vom 23. Juni 2005, womit das Verwaltungsgericht bezüglich der Nichteinzonung eines Grundstücks in Zürich-Affoltern das Vorliegen einer Baulücke verneint hat (www.vgrzh.ch; insoweit mit BGE 132 II 218 bestätigt). Denn der jenem Entscheid zugrunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich wesentlich von dem hier zu beurteilenden. Während der vorliegend streitbetroffene Geländeabschnitt lediglich rund 5'000 m² bzw. 0,5 ha umfasst, ging es im Fall Affoltern um eine Fläche von weit mehr als das nach höchstrichterlicher Praxis für eine Baulücke sprechende Richtmass von 1 ha. Planerisch liess sich die Ausscheidung einer Freihaltezone in Unteraffoltern zur Auflockerung und Unterteilung eines grösseren heterogenen

Siedlungsgebiets zumindest vertreten, während für die bescheidene keilförmige Ausdehnung der Freihaltezone in den ehemaligen Dorfkern von P wie gesagt keine stichhaltigen Gründe ersichtlich sind. Insgesamt hält die Würdigung der Schätzungskommission, wonach die streitbetroffenen Grundstücke Teil einer Baulücke bildeten, der dem Verwaltungsgericht obliegenden Rechtskontrolle stand (RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23).

E. 7

Hinsichtlich der Erschliessungsverhältnisse und weiterer für die Beurteilung eines Einzonungsgebots massgebender Umstände hat die Schätzungskommission keine näheren Erwägungen angestellt, weil sie eine Entschädigungspflicht bereits aus dem Vorliegen einer Baulücke abgeleitet hat.

E. 7.1

Die Rekurrentin vertritt die Auffassung, dass vorliegend keine besonderen Umstände ein Einzonungsgebot begründet hätten. Die fraglichen Grundstücke seien am Stichtag nicht baureif gewesen, sondern hätten erst noch erschlossen werden müssen. Einzig der überbaubare Bereich von Kat.Nr. 01 sei in den vom Stadtrat Zürich am 21. August 1996 festgesetzten und vom Regierungsrat am 18. Dezember 1996 genehmigten Quartierplan Nr. 08 "Gebiet N" einbezogen gewesen. Ob das betroffene Land in einem gewässerschutzrechtskonformen GKP gelegen habe, sei ungewiss; für die Erschliessung und Überbauung habe der Grundeigentümer keine Aufwendungen erbracht. Dem hält der Rekursgegner im Wesentlichen entgegen, dass er Kat.Nrn. 02 und 03 jederzeit über Kat.Nr. 01 hätte erschliessen können.

E. 7.2

Der Umstand, dass der tieferliegende Teil des Gebiets M nach der aBauO 1963 in der Wohnzone D gelegen hatte und die rückwärtig der streitbetroffenen Grundstücke befindliche Parzelle Kat.Nr. 05 mit einem Einfamilienhaus überbaut war, spricht dafür, dass der fragliche Bereich am Stichtag vom GKP erfasst war. Wäre die Bauzone in der BZO 1992 nicht verkleinert worden, hätte der Quartierplan Nr. 08 "Gebiet N" offensichtlich auf den rückwärtigen Bereich von Kat.Nr. 01 wie auch auf die Grundstücke Kat.Nrn. 02 und 03 ausgedehnt werden müssen. Dass der Feinerschliessung innert nützlicher Frist tatsächliche oder rechtliche Hindernisse entgegengestanden wären, ergibt sich weder aus den Parteivorbringen noch aus den Akten.

E. 8

Zusammenfassend ist eine materielle Enteignung mit Bezug auf die streitbetroffenen Flächen zu bejahen. Dies führt zur Abweisung des Rekurses. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig und hat den obsiegenden Rekursgegner im angemessenen Betrag von Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu entschädigen.

E. 9

Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission, der das Vorliegen einer materiellen Enteignung bejaht, schliesst das Verfahren betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung nicht ab. Dementsprechend stellen nach bisherigem Recht Grundsatzentscheide betreffend die Bejahung materieller Enteignung anfechtbare Teilentscheide dar (Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, Art. 91 N. 4). Es ist davon auszugehen, dass dies auch unter dem neuen Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni

2005 (BGG) gilt, so dass gegen diesen Entscheid Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht erhoben werden kann. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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