

(Bestätigt mit VB.2021.00646 vom 5. Mai 2022.)

---

Die Bauherrschaft beabsichtigte, ein Neubauvorhaben auf ihrem an der Gemeindegrenze liegenden Baugrundstück über eine Gemeindestrasse der Nachbargemeinde zu erschliessen, deren Wendehammer exakt an der Gemeindegrenze endete. Die Nachbargemeinde wehrte sich gegen den Anschluss und verneinte vorentscheidungsweise einen dahingehenden Erschliessungsanspruch.

Aus den Erwägungen:

2.2 Der Gemeinderat G verneint einen Erschliessungsanspruch von in W gelegenen Bauparzellen an die in G gelegene L.-Strasse.

2.3 Die Rekurrierenden halten den Anspruch für gegeben. (...) Die Parzellen Kat.-Nrn. 40, 42 und 43 seien unternutzt und mit teilweise baufälligen Gebäuden überstellt. (...) Die Gemeinde W habe in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) sehr einschränkende Bauvorschriften statuiert, welche eine Neuüberbauung der Parzellen mit der bestehenden Parzellarstruktur faktisch verunmöglichten. (...)

Ohne eine Erschliessung ab der L.-Strasse bliebe der neubauwilligen Rekurrentin 1 nur der Weg über ein Quartierplanverfahren oder – wegen der einer Landumlegung entgegenstehenden Bestandesbauten der Rekurrierenden 2 – gar einer Gebietssanierung gemäss §§ 186 ff. PBG, um die überfällige Aufwertung der Parzelle Kat.-Nr. 40 an der Gemeindegrenze umsetzen zu können.

Die L.-Strasse in G sei eine dem Gemeingebrauch gewidmete Strasse. Mit der Ausgestaltung der L.- Strasse sowie von deren Wendehammer habe die Gemeinde G in Kauf genommen, dass die dortigen Liegenschaften im Falle einer Neuüberbauung dereinst an die L.-Strasse anschliessen könnten. Es existierten keine Vorschriften, welche die Erschliessung eines Grundstücks über eine Strasse auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde untersagen würden. Die L.-Strasse sei für die nachgesuchte Erschliessungslösung hinreichend ausgebaut und auch Aspekte der Verkehrssicherheit oder des Umweltschutzes (Lärm) stünden einem Anschluss nicht entgegen. Bei objektiver Betrachtung hätten die Rekurrierenden ein sehr grosses Interesse an der Erschliessung ihrer Parzellen über die L.-Strasse, welche die Gemeinde G mit deren Erstellung auch ermöglicht habe. Ein entsprechender Anschluss dürfe daher nicht verweigert werden. (...)

3.1 Die Erschliessung ist eine Grundvoraussetzung, damit ein Grundstück (neu) überbaut werden kann (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe herangeführt sind, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Vorliegend liegt – als

Teilgehalt des Erschliessungsbegriffs – allein die vorstehend ersterwähnte Zugänglichkeit im Sinne von § 237 PBG, mithin die Erschliessung mit Anlagen des Verkehrs (Strassen und Wege), im Streit.

Ein Erschliessungsplan im Sinne der §§ 90-95 PBG regelt die Groberschliessung. Zu seiner Erstellung sind die zürcherischen Gemeinden verpflichtet (§ 90 Abs. 1 PBG). Die sogenannte Feinerschliessungsplanung wird grundsätzlich mittels Quartierplan (§§ 123 ff. PBG) gewährleistet. Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Je nach den Umständen kann ein Quartierplan auch auf Teilmassnahmen beschränkt werden (§ 123 Abs. 2 PBG). Teilquartierpläne sind beispielsweise denkbar für Grenzverschiebungen und geringfügige Landabtäusche (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 1, S. 240). Für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens genügt es unter Umständen bereits, wenn auch nur ein Grundstück unzureichend erschlossen ist (VGr, 27. Juni 2019, VB.2018.00515, E. 2.2). Denkbar sind durch den Gemeindevorstand initiierte sogenannte amtliche Quartierpläne, durch Grundeigentümer veranlasste private Quartierpläne (§ 160a PBG) sowie sogenannte superprivate Quartierpläne, deren öffentlich-rechtliches Erschliessungsgenügen spätestens im Baubewilligungsverfahren (§ 237 Abs. 4 PBG) überprüft wird.

3.2 Die Zuständigkeit für die Grob- und Feinerschliessung des eigenen Gemeindegebiets respektive dessen Unterteilung in quartierplanrechtlich sinnvolle Bezugsgebiete liegt – nachgerade genuin – bei der entsprechenden Gemeinde (§ 90 Abs. 1 PBG und § 130 Abs. 1 PBG). Nur ganz ausnahmsweise, nämlich dann, wenn die sinnvolle Begrenzung des Bezugsgebiets Land in zwei oder mehreren Gemeinden erfordert, ist ein Quartierplanverfahren in allen betroffenen Gemeinden einzuleiten und koordiniert durchzuführen (§§ 40-45 der Quartierplanverordnung [QPV]). Ein solcher Fall lag bzw. liegt vorliegend offenkundig nicht vor. Das angrenzende Gemeindegebiet von G respektive das dortige, ehemals als ein Bezugsgebiet im Sinne des Quartierplanrechts definierte Gebiet wurde seinerseits offenkundig durch die A.-Strasse und die L.-Strasse daselbst erschlossen. Gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen der Gemeinde G beruhte jene Quartiererschliessung ihrerseits auf einer weit zurückliegenden Quartierplanung, an welcher sich in den letzten Jahrzehnten nichts Substantielles geändert und welche sich auch bewährt habe.

3.3 Das hier streitbetroffene Gebiet in W wurde im Sinne des vorstehend Ausgeführten mit dem vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan-Nr. 13 von der auf ihrem Gemeindegebiet erschliessungszuständigen Gemeinde W (allein) erschlossen. Die Baugrundstücke innerhalb des (...) Bezugsgebiets und damit auch die rekurrentischen Grundstücke gelten nach Massgabe dieses Quartierplans als (fein-)erschlossen. In der Folge wurden die Grundstücke denn auch überbaut. Es wurde seinerzeit sowie bis zur Kundgabe der Neubauabsichten der Rekurrentin 1 offenbar nie ein Erschliessungsmangel konstatiert, wengleich es der heute vorhandenen Stichstrasse mit der

Auffassung der Rekurrierenden an einer Wendemöglichkeit fehlt. Dieser Umstand bildet vorliegend aber weder Streit Anlass noch Streitgegenstand.

3.4 Abgesehen von der eben erwähnten, nicht Streitgegenstand bildenden fehlenden Wendemöglichkeit am Ende der Stichstrasse ist nicht zu erkennen, weshalb die rekurrentischen Grundstücke gegenwärtig oder gar generell als nicht (mehr) allein via dem Gebiet der erschliessungszuständigen Gemeinde W rechtsgenügend feinerschlossen zu betrachten sein sollten. Die sich vorliegend stellende Problematik ergibt sich bei Lichte betrachtet denn auch nicht aus Erschliessungsmängeln, sondern vielmehr aus sehr restriktiven Abstandsvorschriften gemäss der BZO W im Verein mit schmalen Grundstücksformen (siehe nachstehende Ziff. 4).

3.5 Läge tatsächlich bzw. neuerdings ein behebensbedürftiger Erschliessungsmangel vor, dann wäre auch für dessen Behebung die Gemeinde W allein zuständig. Die oben erwähnten Quartierplanvarianten respektive die weiteren im entsprechenden Abschnitt des PBG genannten Institute (Grenzbereinigung [§§ 178-185 PBG]; Gebietssanierung [§§ 186-188 PBG]) stünden zur Verfügung. Dass mit der Heranziehung der entsprechenden Instrumente ein gewisser zeitlicher Aufwand verbunden sein mag, ändert nichts an deren Existenz.

Die Gemeinde G hingegen ist planungs- und baurechtlich für die Behebung eines allfälligen Erschliessungsmangels auf fremden Gemeindegebiet in keiner Art und Weise verantwortlich. Eine solche Betrachtungsweise wäre mit der vorstehend erläuterten, nachgerade genuinen Monopolzuständigkeit einer Gemeinde für die Erschliessung ihres eigenen Gemeindegebiets – und nur dieses Gebiets – nicht zu vereinbaren. Eine Gemeinde wie vorliegend die Gemeinde G muss auch nicht etwa einer Bauherrschaft in einer Nachbargemeinde quasi an der Grenze erschliessungstechnisch «aushelfen», um dergestalt die von der erschliessungszuständigen Nachbargemeinde zu verantwortenden Erschliessungsdefizite zu kompensieren – lägen solche vor. In diesem Sinne ist es qualifiziert unzutreffend, wenn die Rekurrierenden dafürhalten, die Gemeinde G habe mit der Ausgestaltung der L.-Strasse mit einem bis an die Gemeindegrenze reichenden Wendehammer eine Erschliessung des in der Gemeinde W liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 40 nachgerade in Kauf genommen oder ermöglicht. Diese Betrachtungsweise lässt die – eindeutig – abgrenzbaren kommunalen Planungshoheiten und Erschliessungszuständigkeiten verschiedener Gemeinden gänzlich ausser Acht. Der Umstand, dass der Wendehammer der L.-Strasse an der Gemeindegrenze endet, ist in Bezug auf (...) Bauparzellen [in W] rein zufällig und keinesfalls planmässig. Es ist nicht vorstellbar, dass die Gemeinde G mit seiner Ausgestaltung quasi in Kauf genommen hat, dass dereinst Grundeigentümer aus der Nachbargemeinde Erschliessungsansprüche über die Gemeindegrenze hinweg geltend machen. Die vor Jahrzehnten vorgenommene Quartierplanung und Feinerschliessung auf (...) [dem] Gemeindegebiet [von G] war selbstredend allein für Baugrundstücke im Bereich des entsprechenden (...) Bezugsgebiets [in G] bestimmt.

3.6 Schliesslich und bemerkungsweise ist die Gemeinde G auch nicht verpflichtet, für Bauherrschaften auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde planerisch tätig zu werden respektive Vorschläge für Überbauungsprobleme einzubringen, welche wie erwähnt allein aus ungünstigen Grundstücksformen im Verein mit restriktiven Bauvorschriften in der Nachbargemeinde resultieren.

3.7 Am Ausgeführten ändert explizit nichts, dass in der Rechtsprechung bereits mehrmals erkannt wurde, es stehe einem Grundeigentümer, dessen Grundstück von mehreren Strassen erschlossen sei, grundsätzlich frei, von welcher Strasse er sein Grundstück erschliessen wolle. Erstens sind die streitgegenständlichen Baugrundstücke in W – nach Massgabe obiger Grundsatzausführungen betreffend gemeindehoheitlicher Erschliessungszuständigkeit – gerade nicht von mehreren Strassen erschlossen. Das Angrenzen des Wendehammers der (...) L.-Strasse an die Gemeindegrenze stellt keinesfalls eine – quasi in Unzuständigkeit ergangene – planmässige Alternativerschliessung ausserkommunaler Baugrundstücke dar. Zweitens äussern sich die in der Rechtsprechung bislang behandelten Fälle allesamt zum Erschliessungsanspruch von (teilweise sogenannten «passiven») Quartierplangenossen im Rahmen desselben Quartierplangebiets, welcher Fall hier nicht vorliegt (vgl. VB.2003.00044 = BEZ 2004 Nr. 2, mit einer Zusammenfassung der diesbezüglichen Rechtsprechung; VGr, 5. Dezember 2007, VB.2007.00356 und VB.2007.00360, E. 4.1; VB.2010.00613 und VB.2010.00618 = BEZ 2011 Nr. 22, E. 3). Auch aus dem rein gemeindeinternen Fall VB 87/0088, welcher in BEZ 1988 Nr. 45 publiziert wurde, lässt sich keine Wahlmöglichkeit der alternativen Erschliessung über eine Gemeindegrenze hinweg ableiten; ebenso wenig aus der rekurrentischerseits erwähnten, wenngleich wohl eher singulären Erschliessung einer Tankstelle in Adliswil über das Gebiet der Stadt Zürich, zumal über die diesbezügliche Erschliessungsvereinbarung (welche wohl kaum ohne das Einverständnis der Stadt Zürich zustande gekommen sein dürfte) nichts bekannt ist. Dasselbe gilt betreffend den weiter geltend gemachten Umkehrschluss aus § 261 PBG, wonach Gebäude politische Grenzen nicht überstellen dürfen. Daraus mag sich zwar ergeben, dass eine Erschliessung eine politische Grenze überstellen *darf* – so geschehen offenbar im erwähnten Fall betreffend die Tankstelle in Adliswil. Ein *Anschlussanspruch* gegenüber einer Nachbargemeinde respektive gegenüber einer zufällig an die Gemeindegrenze angrenzenden Strasse einer Nachbargemeinde lässt sich nach Massgabe des oben Ausgeführten ohne – wie vorliegend – das Einverständnis dieser Nachbargemeinde zusammengefasst jedoch unter keinem Titel begründen.