

4.1 Die Rechtsvorgängerin des Rekurrenten ersuchte um Beantwortung folgender Frage im Sinne eines drittverbindlichen Vorentscheides gemäss § 323 PBG: Trifft es zu, dass ein Ersatzneubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 gegenüber der B.-Strasse einen Abstand von 6 m einzuhalten hat? Falls diese Frage verneint werden sollte, welchen minimalen Strassenabstand hat ein Ersatzneubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 sonst gegenüber der B.-Strasse einzuhalten?

4.2 Im Ergebnis beurteilte die Vorinstanz die Frage im Vorentscheidverfahren insofern abschlägig, als sie festhielt, dass der Strassenabstand zwar 6 m betrage, dieser indes nicht ab der heutigen Grenze der B.-Strasse, sondern 2 m weiter westlich ab der voraussichtlich späteren Strassengrenze zu messen sei; dies deshalb, weil die B.-Strasse nach ihrem Dafürhalten als Staatsstrasse gemäss den kantonalen Strassenbaustandards (Leitfaden für die Projektierung betreffend den Ausbaustandard für Staatsstrassen; nachfolgend Leitfaden) im Siedlungsgebiet künftig mit zweiseitigen 2 m breiten Gehwegen auszustatten sei. Insofern sei die B.-Strasse im Sinne von § 267 Abs. 2 PBG noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut. Nördlich des Rekursgrundstücks, in der Wohn- und Gewerbezone, sei der entsprechende Raum mit rechtskräftigen Baulinien gesichert worden. Um den Gehweg Richtung Süden weiterführen zu können, müsse der entsprechende zusätzliche Raum im Bereich des Rekursgrundstücks berücksichtigt werden.

4.3 Dem hält der Rekurrent im Wesentlichen entgegen, dass der 6 m betragende Strassenabstand gegenüber der B.-Strasse ab der heutigen Strassengrenze zu messen sei. Weder treffe es zu, dass die B.-Strasse im vorliegend interessierenden Bereich nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut sei, noch handle es sich beim Leitfaden um ein Instrument des Planungsrechts im Sinne von § 267 Abs. 2 PBG.

5.1 Gemäss § 264 PBG wird der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen in erster Linie durch die bestehenden oder voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt. Fehlen Baulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, haben oberirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung (BZO) keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG).

Zu messen ist der in § 265 PBG bestimmte Strassenabstand gemäss § 267 Abs. 1 PBG grundsätzlich «ab der Strasse», worunter das gesamte Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen ist. Ist die Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist ab der voraussichtlichen späteren Strassengrenze zu messen (§ 267 Abs. 2 PBG).

5.2 Mit Recht einig sind sich die Parteien darin, dass der gegenüber der B.-Strasse einzuhaltende (Strassen-)Abstand für Gebäude auf dem Rekursgrundstück mangels Baulinien - und da deren Festsetzung nach der Vorinstanz nicht nötig erscheint - 6 m beträgt (§ 264 und § 265 Abs. 1 PBG). Strittig ist zwischen den Parteien indes, ob der Strassenabstand ab der heutigen oder einer allfälligen künftigen Strassengrenze zu messen sei und ob es sich beim obenerwähnten Leitfaden um ein Instrument des Planungsrechts im Sinne von § 267 Abs. 2 PBG handle.

Das Planungsrecht ist Gegenstand des zweiten Titels des PBG (vgl. die Überschrift vor §§ 8-202 PBG) und umfasst die Richt- und Nutzungsplanung (§ 18 ff. und 36 ff. PBG) sowie das Quartierplanverfahren samt Grenzbereinigungen und Gebietssanierungen (§ 123 ff. PBG). Mit diesen Instrumenten bezweckt das Planungsrecht unter anderem, die für die Entstehung von baureifem Land notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Um dies auch in Fällen zu gewährleisten, in welchen ein konkreter Strassenausbau nach Massgabe des Planungsrechts zwar bevorsteht, indes noch nicht anhand genommen wurde, behält die vorliegend fragliche Bestimmung von § 267 Abs. 2 PBG zum Schutz der Planung die erst mit dem Strassenausbau entstehende spätere Strassengrenze als für den Strassenabstand massgebend vor. Da für die Sicherung von Verkehrsanlagen Baulinien festgesetzt werden, bei deren Fehlen der Abstand unter den gegebenen Voraussetzungen durch die voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt wird (§ 264 Abs. 1 PBG) oder - wenn eine solche Festsetzung nicht nötig erscheint - der Abstand nach § 265 Abs. 1 PBG bemessen wird, sind die von § 267 Abs. 2 PBG erfassten Fälle indes selten. Die nach § 267 Abs. 2 PBG massgebende spätere Strassengrenze hat bereits in konkreter Weise, mithin parzellenscharf festzustehen. Einen künftigen Strassenverlauf solchen Konkretisierungsgrades vermögen von den vorstehend erwähnten Instrumenten des Planungsrechts bloss Quartierpläne oder Erschliessungspläne aufzuzeigen, welche demzufolge als unter § 267 Abs. 2 PBG fallende planungsrechtliche Instrumente angesehen werden können (Christoph Fritzsche / Peter Bösch / Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 2, S. 827).

5.3 Demgegenüber stellt der von der Vorinstanz angerufene Leitfaden entgegen ihrem Dafürhalten kein Planungsinstrument in diesem Sinne dar. Weder ist dieser den vorstehend erwähnten planungsrechtlichen Instrumentarien zuzuordnen, noch legt er in konkreter Art und Weise für die B.-Strasse im hier fraglichen Bereich eine künftige Lage der Strassengrenze fest. Vielmehr befasst sich der Leitfaden ausschliesslich mit den bei der Projektierung und dem Bau von Staatsstrassen allgemein zu beachtenden technischen Standards und dient als verwaltungsinterne Richtlinie (oder Dienstanweisung) bloss den mit der Planung von Staatstrassen befassten Behörden als Projektierungsgrundlage. Nicht leicht verständlich sind die Vorbringen der Vorinstanz in der Vernehmlassung, soweit sie geltend macht, der Leitfaden bilde eine Konkretisierung der in § 14 des Strassengesetzes (StrG) enthaltenen Projektierungsgrundsätze und sie letztlich daraus folgert, der Leitfaden bzw. die darin enthaltenen Strassendimensionierungen seien als Ausfluss des Planungsrechts anzusehen. Zu beachten wären die Projektierungsgrundsätze nach § 14 StrG und mithin auch der diese Grundsätze konkretisierende Leitfaden ohnehin erst

dann, wenn ein konkretes Strassenbauprojekt vorliegt. Dies ist hier indes gerade nicht der Fall. Die Argumentation der Vorinstanz geht somit fehl. Nichts zu Gunsten ihres Standpunktes abzuleiten vermag die Vorinstanz ferner aus den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien), welche als weitestgehend technisches Recht nach dem Gesagten ebenfalls kein planungsrechtliches Instrument im oberwähnten Sinne darstellen.

5.4 Im Ergebnis ist festzuhalten, dass vorliegend kein Instrument des Planungsrechts im Sinne von § 8 ff. und § 267 Abs. 2 PBG besteht, welches einen Strassenausbau in konkreter Weise vorsieht. Der unbestrittenermassen von Gebäuden auf dem Rekursgrundstück gegenüber der B.-Strasse einzuhalten Abstand von 6 m ist somit nach Massgabe von § 267 Abs. 1 PBG und demnach ab der heutigen Strassengrenze zu messen.

6.1 Dem bleibt Folgendes anzufügen: Die Vorinstanz will mit ihrem Entscheid offensichtlich den für einen künftigen Gehweg entlang der B.-Strasse - zumindest im hier interessierenden Bereich - erforderlichen Raum sichern. Dies wäre indes vorgängig mit der Festsetzung entsprechender (Verkehrs-)Baulinien zu bewerkstelligen gewesen (vgl. § 96 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a PBG).

Wie bereits erwähnt, wird gemäss § 264 PBG der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen - nebst durch die bestehenden - auch durch die voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt. § 264 PBG stellt eine Spezialvorschrift zu § 234 PBG dar (RRB Nr. 2644/1994 = BEZ 1994 Nr. 28). Sie soll verhindern, dass die Festsetzung von «voraussichtlich nötigen» Baulinien durch ein Bauvorhaben negativ präjudiziert wird. Auf «voraussichtlich nötige» Verkehrsbaulinien im Sinne von § 264 PBG kann vorliegend jedoch nicht abgestellt werden, denn dies setzt ein hinreichend konkretes Baulinienprojekt voraus (VGr, 4. Mai 2011, VB.2010.00108, E. 3.5). Ein solches besteht an der B.-Strasse nicht. Im Gegenteil verzichtete die Volkswirtschaftsdirektion als dafür zuständige Planungsträgerin im Zuge der Überarbeitung der Baulinien an der O.-Strasse und der B.-Strasse im Bereich der Kernzone auf die Festsetzung von Baulinien (Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion vom 22. September 2010). Sie stützte sich dabei auf den Beschluss des Regierungsrates vom 13. Januar 2010 betreffend Konzept für die Revision der Baulinien an Staatsstrassen, der in allen Kernzonen die ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien vorsieht; in Kernzonen sollen grundsätzlich keine Baulinien mehr festgesetzt werden (RRB Nr. 39/2010 S. 6).

6.2 Zwar ist der Vorinstanz darin nicht zu widersprechen, dass der grundsätzliche Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien in Kernzonen gemäss dem Konzept für die Revision der Baulinien an Staatsstrassen (RRB Nr. 39/2010) keine generelle Preisgabe des Fussgängerschutzes oder anderer Ausbauanforderungen von Staatsstrassen in den Kernzonen bedeutet. Nichtsdestotrotz kann der Raum für einen entsprechenden Ausbau über die kommunalen und kantonalen Strassenabstandsvorschriften (§ 265 PBG) hinaus nur mittels Baulinien gesichert werden. Da dies vorliegend nicht der Fall ist und auch nicht über ein Strassenprojekt zu befinden ist, kann dahingestellt bleiben, ob – so die Vorinstanz – ein Ausbau der B.-Strasse an der fraglichen Stelle mit einem Gehweg aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung und ihrer Be-

deutung notwendig wäre. An der Beurteilung des Rekurses würde dies jedenfalls nichts ändern.