

§ 117 Grundsatz

Für die Erschliessung der Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

Erläuterungen

Gemäss Artikel 19 Absatz 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung ist Bau-voraussetzung: Nach Artikel 22 Absatz 2b RPG darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist.

Artikel 19 Absatz 1 RPG schreibt zunächst vor, dass die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Hinter diesem wichtigsten Erschliessungserfordernis stehen in erster Linie verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Zufahrten dürfen den öffentlichen Verkehrsfluss nicht gefährden, und sie sollen den öffentlichen Rettungsdiensten (Sanität, Feuerwehr) ungehinderten Zugang zum Grundstück verschaffen. Diesen Zweck erfüllen Zufahrten nur, wenn sie auf ihrer ganzen Länge hinreichend sind. Sie sind auf die zonengemässen Baumöglichkeiten jener Flächen auszurichten, die sie erschliessen sollen. Darüber hinaus muss die hinreichende Zufahrt tatsächlich und rechtlich sichergestellt sein. Nach § 118 PBG ist die Gemeinde berechtigt, für die Zufahrt die nötigen verkehrs- und bautechnischen Anforderungen festzulegen. Wo bereits verbindliche Pläne und Projekte vorliegen, sind diese massgebend. Der Vorbehalt in § 118 Absatz 1 PBG auf die Bestimmungen des Strassengesetzes bezieht sich auf § 32, der die Bewilligungspflicht zur Erstellung oder Änderung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs zu einer öffentlichen Strasse regelt. Führt die Zufahrt über fremdes Grundeigentum, so gehört ein entsprechender Dienst-barkeitsvertrag zur rechtlichen Sicherung.

Erschlossenes Land verlangt weiter nach den erforderlichen Wasserleitungen. Wasser muss für die zulässige Bodennutzung ausreichen, Trinkwasser überdies einwandfrei sein und Löschwasser unter hinreichendem Druck stehen. Dabei ist allerdings beim konkreten Projekt das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Für die Wasserversorgung sind massgebend das Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz, die Wasserversorgungsreglemente der Gemeinden und die Grundlagen der Übertragung der Wasserversorgung an öffentlich- oder privatrechtlich organisierte Wasserversorgungsunternehmen.

Ferner müssen die erforderlichen Energieleitungen vorhanden sein. Versorgung mit Energie verlangt in der Regel Anschluss mindestens an ein Elektrizitätsleitungsnetz.

Erschlossenes Land muss schliesslich über die erforderlichen Abwasserleitungen verfügen. Die massgebenden Bestimmungen finden sich im Gewässerschutzrecht des Bundes sowie im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über

	den Schutz der Gewässer und in der Kantonalen Gewässerschutzverordnung. Ob die entsprechenden Voraussetzungen im Einzelnen erfüllt sind, entscheidet gemäss Artikel 17 f. GSchG die Baubewilligungsbehörde, nötigenfalls nach Anhören der kantonalen Gewässerschutzfachstelle (B 119 vom 12. August 1986, S. 47 f. [§ 116], in: GR 1986, S. 769 f.).
<i>PBV</i>	– § 19 Übersicht über den Stand der Erschliessung Auf die frühere Verpflichtung der Gemeinden, der DS rawi alle fünf Jahre über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen Bericht zu erstatten (§ 27 Abs. 2 aPBV), ist verzichtet worden. Der entsprechende Datenaustausch ist - auf digitaler Basis - standardisiert und findet regelmässig (nicht bloss alle fünf Jahre) statt.
<i>Urteile</i>	<p>I. Erschliessung als Voraussetzung der Baubewilligung</p> <p>– Muss für eine hinreichende Erschliessung fremder Grund in Anspruch genommen werden, ist die rechtliche Sicherstellung dafür erforderlich und vom Bauwilligen nachzuweisen. (...) Eine für die hinreichende Erschliessung erforderliche Grunddienstbarkeit kann unter anderem dort in Frage stehen, wo die Wasserversorgung oder - wie vorliegend - die Abwasserentsorgung über ein Nachbargrundstück erfolgen soll (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 214 vom 7.6.2016 E. 2.3, auch zum Folgenden). In einem solchen Fall hat die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung im Sinn einer zivilrechtlichen Vorfrage Bestand, Inhalt und Tragweite der entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zu prüfen. Bei der Auseinandersetzung mit solchen Vorfragen aus einem fremden Zuständigkeitsbereich ist jedoch Zurückhaltung geboten. Daher kann die Baubewilligungsbehörde die für die Sicherstellung von Erschliessungselementen massgebliche privatrechtliche Regelung nur dann als hinreichende Sicherung für die Erschliessung akzeptieren, wenn sich das erforderliche Recht klar daraus ergibt. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung zu verweigern. Der Bauwillige ist diesfalls gehalten, seine hinreichende Berechtigung auf dem Zivilweg klären und belegen zu lassen (n.p. KGU 7H 21 263 vom 7. Dezember 2022, E. 4.3.1.). Die jahrelange Praxis, das Abwasser von den Nachbargrundstücken aufzunehmen und über das Nachbargrundstück abzuleiten, fortzusetzen bzw. zu dulden, führt nicht zur Anwendbarkeit der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG (n.p. KGU 7H 21 263 vom 7. Dezember 2022, E. 4.3.6.).</p> <p>– In einer Baubewilligung dürfen Nebenbestimmungen nur für Mängel angeordnet werden, die "ohne grosse Schwierigkeiten" behoben werden können. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auf dem Verhandlungsweg noch zu klärende Punkte in eine gültige Nebenbestimmung verwiesen werden, mit dem Ziel, dass bestimmte Rechte eingeräumt oder abgetreten werden. Entscheidend sind aber immer die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls. Es muss für die Bauherrschaft und die von der Realisierung des Bauprojekts betroffenen Nachbarn erkennbar sein, dass für die Umsetzung des Bauvorhabens fehlende Erklärungen oder rechtliche Zusicherungen von Dritten zeitnah erfolgen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn inhaltlich ausreichende Zustimmungen von Dritten vorliegen, die lediglich noch</p>

in die vom Gesetz vorgesehenen rechtsgeschäftlichen Formen überführt zu werden brauchen. Diesfalls kann die Sicherstellung des rechtlich gebotenen Zustands im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens unter Umständen genügen. Im Sinn dieser Ausführungen setzt eine Nebenbestimmung zur Sicherstellung der (rechtlichen) Erschliessung voraus, dass mit hinreichender Sicherheit vorhersehbar ist, dass die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung fehlende Erschliessung innerhalb nützlicher Frist resp. zumindest innerhalb der Gültigkeitsfrist der Baubewilligung doch noch erreicht werden kann, andernfalls die Erteilung der Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung keinen Sinn ergeben würde. Wenn zur Sicherstellung der rechtlichen Erschliessung noch ein Enteignungsverfahren notwendig ist, ist die Erteilung der Baubewilligung mittels Suspensivbedingung nicht zulässig (KGU 7H 19 314, 20.04.2021, E. 8.2.2. - E. 8.3).

- Genügende Zufahrt im Sinn von Art. 19 RPG: Erforderlich ist, dass die Zugänge so nahe an die Bauten und Anlagen heranführen, dass ein wirksamer Schutz durch die öffentlichen Dienste möglich ist. In Lehre und Rechtsprechung wurde es insbesondere als genügend beurteilt, wenn zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nicht befahrbare, abgewinkelte (also effektive) Weglänge von 80 m liegt (KGU 7H 20 238, 29.10.2021, E. 4.4).
- Das Erfordernis genügender Erschliessung (Art. 19 RPG) gilt grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr, weshalb dessen Regelung grundsätzlich Bestandteil des Baubewilligungsentscheids bildet. Dabei ist zu beachten, dass auf Grundstücken, welche in der Bauzone liegen, gebaut, umgebaut und renoviert werden darf. Dies fliesst aus dem Recht auf Privateigentum. Die aus dem Bauen resultierenden Immissionen sind in einem gewissen Rahmen für die beschränkte Dauer der Bauzeit durch die Nachbarschaft hinzunehmen. Allgemein gilt es zu berücksichtigen, dass es sich beim Baustellenverkehr um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines Baustellenzugangs sind deshalb unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen. Daneben ist dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung der Verkehrssicherheit angemessen Rechnung zu tragen (n.p. KGU 7H 20 62 vom 4. Mai 2021 und 63, E. 7.3).
- Bezüglich der Erschliessung hält Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG fest, dass das betreffende Land innerhalb von 15 Jahren erschlossen wird. Ist eine Erschliessung innerhalb des Planungshorizonts nicht vorgesehen oder ist sie in technischer oder finanzieller Hinsicht nicht gewährleistet, so darf das betroffene Land nicht der Bauzone zugewiesen werden (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Die technische Erschliessbarkeit muss in die Abklärung einbezogen werden, ob eine Fläche als Bauland geeignet ist (Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 151). Schliesslich soll sich die Bauzone grundsätzlich selber erschliessen. Anlagen zur Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone sollen

demnach durch bestehendes Siedlungsgebiet führen und nicht Land ausserhalb der Bauzone beanspruchen (BGer-Urteil 1A.49/2006 vom 19.7.2006 E. 3.2). Nach dem Gesagten muss die Erschliessung von neu einzuzonendem Land garantiert sein. Eine solche Garantie muss deshalb vorliegen, weil die Erschliessung gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung und damit der Überbauungsverfügbarkeit darstellt (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 112). Mit einer solchen Garantie kann indessen nicht gemeint sein, dass z.B. sämtliche Verträge im Zeitpunkt der Einzonung bereits vorhanden sein müssten. Im Rahmen der Einzonung ist vielmehr sicherzustellen, dass Gewähr dafür besteht, dass innerhalb des Planungshorizonts die Erschliessung in rechtlicher oder technischer Sicht umgesetzt werden kann (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Oder anders gewendet: Stehen im Zeitpunkt der Einzonung gewichtige Aspekte einer Realisierung der geplanten Erschliessung entgegen, ist die erforderliche Gewährleistung nicht gegeben und das betroffene Land darf nicht der Bauzone zugewiesen werden, selbst wenn der Bedarf ausgewiesen ist. Demgegenüber sind die Anforderungen von Art. 19 RPG in abschliessender Weise erst im Baubewilligungsverfahren konkret zu prüfen. So muss die hinreichende Zufahrt spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Bauten hin gesichert sein (LGVE 2014 VI Nr. 11 E. 6.2 mit Hinweisen). Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist demnach nicht bereits eine in allen Teilen sichergestellte Erschliessung, sondern die Erschliessbarkeit. Diese Frage der Erschliessbarkeit hat sich demnach an der im Einzonungsgebiet geplanten Überbauung zu orientieren und zielt darauf ab, ob die Erschliessungsanforderungen mit Blick auf die künftige Nutzung als erfüllt gelten können (Urteil KGr. 7H 18 155 vom 2. September 2019, E.5.5.2 und 5.5.3).

- Aus einer möglichen ungenügenden Erschliessung künftiger Bauprojekte kann nicht auf eine ungenügende Erschliessung eines aktuell zu beurteilenden Bauprojekts geschlossen werden. Daher ist das Baugrundstück im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hinsichtlich der Erschliessungsfrage, unabhängig von einer allfälligen Erschliessungssituation in der Zukunft auf dem Nachbargrundstück, für sich allein zu betrachten (n.p. KGU 7H 16 145 vom 26.09.2017, E.8).
- Die rechtliche Sicherung der Erschliessung ist mit dem Baugesuch, aber auf jeden Fall auf Baubeginn hin sicherzustellen (n.p. KGU 7H 16 145 vom 26.09.2017, E.8).
- Eignung der Erschliessung: Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der angestrebten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die Zufahrt hat sich insbesondere nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (BGE 121 I 65, E. 3a, 116 Ib 159, E. 6b; BGer-Urteil 1C_382/2008 vom 5.2.2009, E. 3.2). Im Licht der polizeilichen Zwecksetzung von Art. 19 Abs. 1 RPG wird eine genügende Zugänglichkeit sowohl

für die Benutzer der Bauten als auch für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke der Gemeinde, Spitalautos, Kehrriechtabfuhr) verlangt. Ausserdem muss die Zufahrt die Verkehrssicherheit aller Benutzer, insbesondere die der Fussgänger, gewährleisten (BGer-Urteil vom 6.5.1993, in: ZBI 1994, S. 91, BGer-Urteil 1 P.530/2002 vom 3.2.2003, E. 5). (n.p. KGU 7H 14 214/217 vom 22. September 2015, E. 2.4.1).

- Die Festlegung einer Strassenfläche für die zukünftige Erschliessung kann nicht im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Für die rechtsverbindliche Sicherung einer Strassenfläche sind die Instrumente des Strassengesetzes zu nutzen. Gegebenenfalls ist das Enteignungsrecht zu beanspruchen (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 2014, E. 6.2, in: LGVE 2014 VI Nr. 11).
- Ist eine Strasse, über die ein Logistikzentrum erschlossen werden soll, unter Berücksichtigung der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute deutlich zu schmal, um den zu erwarteten Lastwagenverkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufzunehmen, kann ein Bauvorhaben nicht als hinreichend erschlossen qualifiziert werden. Diesbezüglich fehlt es an einer unabdingbaren Bauvoraussetzung (VGU V 10 316 vom 15. April 2011, E. 3).
- Die Fahrstrasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Es genügt, wenn Besitzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können, sofern die Zufahrt für Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes nach den örtlichen Verhältnissen ausreicht (VGU V 04 295 vom 24. September 2007, E. 3).
- Die Lösung der Zufahrts- und Parkierungsproblematik ist eine wesentliche Baubewilligungsvoraussetzung. Die Verschiebung der Parkierungsproblematik in ein späteres Verfahren geht schon mit Blick auf die erforderliche Einheit des Baubewilligungsentscheids nicht an. Zudem bedarf das Erstellen von Abstellflächen ausserhalb der Bauzone einer Ausnahmegewilligung, weshalb deren Zahl und Anordnung bekannt sein und zwingend in den Entscheid über die Ausnahmegewilligung einbezogen werden müssen. Eine Ausnahmegewilligung bedarf einer umfassenden Abwägung aller massgeblicher privater und öffentlicher Interessen. Diese umfassende Gesamtwürdigung setzt vollständige Beurteilungsgrundlagen voraus, die hier fehlen. Es liegt keine genaue Plandokumentation vor und es mangelt an einem klaren, umfassenden Betriebs- und Nutzungskonzept. Nur mit einem solchen lassen sich jedoch abschliessende Aussagen zur Benützungintensität machen. Erst wenn diese bekannt ist, können der Umfang des partiell reklamierten öffentlichen Interesses und die ungelöste Erschliessungs- und Parkierungsfrage, die wiederum Auswirkungen hat auf die Immissionen (Anzahl Abstellflächen, Ausbaugrad der Zufahrtsstrasse, Anzahl Fahrten) beurteilt werden (VGU V 05 116_1 vom 16. August 2006, E. 8).

	<ul style="list-style-type: none"> – Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu gehört unter anderem das Einverständnis des Eigentümers oder der Eigentümerin, über dessen oder deren Grundstück die Zufahrtsstrasse führt. Dieses Einverständnis muss auch dann vorhanden sein, wenn eine bestehende, rechtlich gesicherte Zufahrt ausgebaut und dabei verbreitert werden soll (VGU V 97 163 vom 19. Dezember 1998, E. 4, in: LGVE 1998 II Nr. 10). – Begriff der hinreichenden Zufahrt. Auch die öffentliche Strasse muss diesen Anforderungen genügen, wenn diese zwingend als Zufahrt benützt werden muss. Eine Fahrbahnbreite zwischen 4,20 m und 4,80 m ist für einen Gewerbebetrieb mit Lastwagenverkehr ungenügend (VGU V 91 116 vom 19. September 1992, E. 4, in: LGVE 1992 II Nr. 2). <p>II. Erschliessung und Enteignung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung von Bauzonen ist eine Aufgabe im öffentlichen Interesse (vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG; BGer-Urteil 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 3.2.2). Der Umstand, dass einem Privaten das Enteignungsrecht zugestanden wird und damit gleichzeitig private Interessen gefördert werden, vermag daran nichts zu ändern. Verpflichtet sich ein Privater über eine Vereinbarung mit der Gemeinde, unter deren Entlastung die zur Erschliessung seines Grundstücks noch notwendigen Erschliessungsrechte zu erwerben, wird ihm die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe übertragen (vgl. § 3 kEntG). Das öffentliche Interesse an der Erschliessung von Bauland hängt nicht von einer Mindestzahl von Einzelinteressen ab. Vielmehr liegt die Erschliessung eingezonten Baulandes ungeachtet der Anzahl von Grundeigentümern, die von der betreffenden raumplanerischen Massnahme profitieren, im öffentlichen Interesse (BGer-Urteile 1 C_375/2011 vom 28.12.2011, E. 3.2.2, und 1 P.469/2004 vom 30.11.2004, E. 3.2). Indem eingezontes Bauland seiner zonenmässigen Nutzung zugeführt wird, wird auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 RPG). (n.p. KGU 7H 14 214/217 vom 22. September 2015, E. 2.3.1).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Artikel 19 Absatz 1 (Erschliessungserfordernisse) und 22 Absatz 2b RPG (Baubewilligungsvoraussetzung) – § 118 PBG (Verkehrs- und bautechnische Zufahrtsanforderungen) – § 32 StrG (Zufahrten und Zugänge) – §§ 31 (Versorgungspflicht), 32 (Versorgungsumfang), 33 (Ausnahmen von der Versorgung), 39 (Wasserversorgung durch Gemeinde) und 40 WNVG (Wasserversorgung durch Dritte) – Artikel 11 (Anschluss- und Abnahmepflicht im Bereich öffentlicher Kanalisationen), 12 (Sonderfälle im Bereich öffentlicher Kanalisationen), 17 (Abwassertechnische Voraussetzungen für Baubewilligungserteilung, Grundsatz) und 18 GSchG (Ausnahmen) – §§ 9 (Abwassereinleitung) und 20 EGGSchG (Projektgenehmigung für Abwasseranlagen) – § 3 KGSchV (DS uwe als kantonale Gewässerschutzfachstelle)

<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–