

Das Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Baugesuchsteller bewirtschaften einen Landwirtschaftsbetrieb mit 46,87 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Sie planen die Errichtung einer Unterflur-Fahrzeugwaage. Diese soll in einem Abstand von 50 cm zur Flurwegparzelle Kat.-Nr. 1 erstellt werden. Für die Zufahrt zur geplanten Waage und Weiterfahrt ist vorgesehen, den Weg zulasten der Bauparzelle auf einer Länge von je 30 m um rund 4 m zu verbreitern. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der F-Strasse her über die im Eigentum der Politischen Gemeinde stehenden Flurwegparzellen Kat.-Nrn. 2 und 1. Da die Vorinstanz die Benutzung der Flurwege als gesteigerten Gemeingebrauch einstuft, verlangt sie nebenbestimmungsweise von der Bauherrschaft eine Kostenbeteiligung von 50 Prozent an die Sanierung der Flurwege.

Aus den Erwägungen:

3. Die Rekurrierenden sind zusammengefasst der Auffassung, es bestehe für die verfügte Kostenbeteiligung keine Rechtsgrundlage, da die Flurwege im Privateigentum der Gemeinde stehen würden.

Demgegenüber hält die Vorinstanz dafür, dass die streitbetroffenen Flurwege in den Anwendungsbereich des Strassengesetzes (StrG) fielen und sich die Kostentragungspflicht aus § 32 (recte: § 33) StrG ableite. Im Weiteren finde sich auch in der Unterhaltsordnung für Meliorationsanlagen der Gemeinde aus dem Jahre 1976 eine gesetzliche Grundlage für die teilweise Kostenüberwälzung auf die Bauherrschaft.

4. Der Gemeinderat statuiert die Pflicht der Bauherrschaft zur Übernahme von Kosten an die Sanierung der Erschliessungsanlagen in einer Nebenbestimmung zur angefochtenen Baubewilligung. Es stellt sich die Frage, ob dies zulässig ist.

Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung sollen vorab Projektängel korrigieren, die sich «ohne besondere Schwierigkeiten» beheben lassen (§ 321 Abs. 1 PBG). Daraus folgt, dass zwischen Nebenbestimmung und Baubewilligung ein Sachzusammenhang bestehen muss (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 467). In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass eine Behörde mit dem Institut der Nebenbestimmung sachfremde Ziele verfolgt.

Im vorliegenden Fall steht die angefochtene Auflage in keinem engen sachlichen Zusammenhang mit der Bauerlaubnis. Strittig ist nicht die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung des Bauvorhabens, sondern vielmehr die Frage, ob sich die Bauherrschaft an der Sanierung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurwege finanziell zu beteiligen hat oder nicht. Die Erteilung einer Baubewilligung kann grundsätzlich nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Gesuchsteller Gebühren oder Beiträge übernimmt, sofern dafür keine ausdrückliche gesetzliche Grundlage besteht

(Mäder, Rz. 467). Das gilt auch für die Übernahme der Kosten von Erschliessungsanlagen (RB 1992 Nr. 73). Im Kanton Zürich fehlt eine gesetzliche Grundlage, die es der Gemeinde erlauben würde, im baurechtlichen Entscheid über eine strittige Kostentragung für Erschliessungsanlagen zu befinden, bzw. diese Kosten mittels Auflage dem Baugesuchsteller zu überbinden (RB 1993 Nr. 47).

Aus den dargelegten Gründen ist der Streit über die Kostenbeteiligung nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren auszutragen. Damit stellt sich die Frage, in welchem Verfahren hierüber zu urteilen ist. Insbesondere gilt es zu klären, ob als Rekursinstanz der Bezirksrat oder das Baurekursgericht zuständig ist.

5. Das Baurekursgericht ist grundsätzlich zuständig für Anordnungen, die in Anwendung des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes sowie des Planungs- und Baugesetzes ergehen (§ 329 Abs. 1 PBG). Hinzu kommt eine Vielzahl von spezialgesetzlich geregelten Zuständigkeiten wie beispielsweise die Zuständigkeit für Rekurse, die in Anwendung des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG) oder des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG) ergehen (§ 41 Abs. 1 StrG; § 70 Abs. 4 LG).

Wie die Vorinstanz in ihrer Rekursantwort festhält, übernahm die Gemeinde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 1976 von der damaligen Meliorationsgenossenschaft (unter anderem) die Wegparzellen Kat.-Nrn. 2 und 1 und beschloss gleichentags eine neue Unterhaltsordnung für die Meliorationsanlagen der Gemeinde. Übernimmt eine Gemeinde Genossenschafts- oder Flurwege in ihr Privateigentum, werden diese gemäss § 109 LG nicht zu Sachen im Gemeingebrauch; sie unterstehen in jeder Hinsicht dem Recht über Genossenschaftswege. Solche Wege dienen auch weiterhin hauptsächlich der Erschliessung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und die rekursbetroffenen Flurwege fallen folglich nicht in den Anwendungsbereich des Strassengesetzes. § 2 StrG hält denn auch ausdrücklich fest, dass die Gesetzgebung über die Flur- und Genossenschaftswege vorbehalten bleibt. Es wird damit zu beurteilen sein, ob sich eine finanzielle Beitragspflicht aus der Unterhaltsordnung bzw. dem Landwirtschaftsgesetz ergibt. Die Beantwortung dieser Frage fällt nicht in den sachlichen Zuständigkeitsbereich des Baurekursgerichts. Solche Streitigkeiten unterliegen gemäss Art. 22 Abs. 1 der Unterhaltsordnung dem Rekurs an den Bezirksrat als hierarchisch übergeordnete Behörde der Gemeinde.

Sollte sich die Vorinstanz – wie in der Rekursvernehmlassung angedeutet – gar auf den Standpunkt stellen, dass es sich um eine grössere Instandstellungsarbeit und somit um die Durchführung eines «neuen Unternehmens» handelt, richtete sich das Verfahren nach Art. 14–21 der Unterhaltsordnung, und es wäre im Streitfall beim Gemeinderat schriftlich Einsprache zu erheben (Art. 22 Abs. 2 der Unterhaltsordnung). Bei fehlender Verständigung wäre die Einsprache durch Klage an das kantonale Landwirtschaftsgericht zu überweisen (Art. 22 der Unterhaltsordnung verweist auf § 138 des Gesetzes über die Förderung der Landwirtschaft vom 22.

September 1963, welches durch das kantonale Landwirtschaftsgesetz vom 2. September 1979 abgelöst wurde). Gemäss § 70 Abs. 2 LG übt das Baurekursgericht seit dem 1. Januar 2012 die Funktion des ehemaligen kantonalen Landwirtschaftsgerichts aus.