

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00030 vom 15. September 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00030

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00030 du 15 septembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00030 del 15 settembre 2005

Regeste

Quartierplan | Amtlicher Quartierplan "Durst", Meilen; Projektierung eines teilweise in die Landwirtschaftszone hineinragenden Kehrplatzes im Kreuzungsbereich Raingässli/Durststrasse. Es besteht kein quartierplanrechtlicher Grundsatz, wonach Quartierstrassen durchgehend angelegt werden müssen. Die im Quartierplan vorgesehene Schliessung des Raingässli für den Durchgangsverkehr und die Ausgestaltung der Durststrasse als Stichstrasse sind zulässig. Gemäss dem Anhang der regierungsrätlichen Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 muss bei Stichstrassen eine Kehrmöglichkeit gegeben sein. Da die Durststrasse als Zufahrtsstrasse eine grössere Zahl von Grundstücken erschliesst, erscheint die Erstellung eines angemessenen Kehrplatzes als sachgerecht (E. 3.2). Da das Quartierplanverfahren den bundesrechtlichen Anforderungen an ein Nutzungsplanungsverfahren genügend gerecht wird, insbesondere auch die Anforderungen von Art. 4 RPG vorliegend angemessen gewährleistet, erübrigt sich eine Bewilligung nach Art. 24 RPG, obwohl der Wendehammer zum Teil in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt (E. 4.1-4.5). Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch auf die Beibehaltung von mehreren Zufahrtsmöglichkeiten zu seinem Grundstück (E. 5). Abweisung (E. 6).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Quartierplan Amtlicher Quartierplan "Durst", Meilen; Projektierung eines teilweise in die Landwirtschaftszone hineinragenden Kehrplatzes im Kreuzungsbereich Raingässli/Durststrasse. Es besteht kein quartierplanrechtlicher Grundsatz, wonach Quartierstrassen durchgehend angelegt werden müssen. Die im Quartierplan vorgesehene Schliessung des Raingässli für den Durchgangsverkehr und die Ausgestaltung der Durststrasse als Stichstrasse sind zulässig. Gemäss dem Anhang der regierungsrätlichen Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 muss bei Stichstrassen eine Kehrmöglichkeit gegeben sein. Da die Durststrasse als Zufahrtsstrasse eine grössere Zahl von Grundstücken erschliesst, erscheint die Erstellung eines angemessenen Kehrplatzes als sachgerecht (E. 3.2). Da das Quartierplanverfahren den bundesrechtlichen Anforderungen an ein Nutzungsplanungsverfahren genügend gerecht wird, insbesondere auch die Anforderungen von Art. 4 RPG vorliegend angemessen gewährleistet, erübrigt sich eine Bewilligung nach Art. 24 RPG, obwohl der Wendehammer zum Teil in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt (E. 4.1-4.5). Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch auf die Beibehaltung von mehreren Zufahrtsmöglichkeiten zu seinem Grundstück (E. 5). Abweisung (E. 6). Stichworte: AUSSERHALB DER BAUZONEN KEHRPLATZ MITWIRKUNG QUARTIERPLAN QUARTIERSTRASSE

SONDERNUTZUNGSPLÄNE ZUFAHRTSSTRASSE Rechtsnormen: § 7 PBG § 148 PBG § 148 ff. PBG Art. 4 RPG § 13 Abs. I StrassG § 50 VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 16. Juli 2002 setzte der Gemeinderat Meilen den amtlichen Quartierplan "Durst" fest. Dieser Beschluss wurde am 9. August 2002 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. II. Gegen diesen Beschluss rekurrten A und B an die Baurekurskommission II, welche den Rekurs am 23. November 2004 abwies und den angefochtenen Beschluss des Gemeinderates Meilen im geprüften Umfang bestätigte. III. Gegen den Rekursentscheid erhoben A und B am 20. Januar 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten, es sei der Beschluss des Gemeinderates Meilen vom 16. Juli 2002 in Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission II insoweit aufzuheben, als er im Bereich der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 einen Kehrplatz anordne, in Bezug auf die Liegenschaft Kat.-Nr. 01 einen Abzug für das erforderliche Land für den neuen Kehrplatz anordne, durch die Liegenschaft Kat.-Nr. 01 eine Verkehrsbaulinie im Abstand von 3,5 m ab dem neuen Kehrplatz anordne sowie mit der Unterbrechung des Raingässli im oberen Bereich eine Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft Kat.-Nr. 01 von der Luftstrasse her verunmögliche; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners. Die Baurekurskommission II beantragte am 8. Februar 2005 die Abweisung der Beschwerde. In seiner Beschwerdeantwort vom 30. März 2005 stellte der Gemeinderat Meilen ebenfalls den Antrag, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden abzuweisen. Die Mitbeteiligten liessen sich nicht vernehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Das Bezugsgebiet des amtlichen Quartierplans "Durst" wird im Norden durch die Luftstrasse, im Osten durch die Plattenstrasse, im Süden durch die Rainstrasse und den Harbisweg sowie im Westen durch das Raingässli begrenzt. Gegenstand des Quartierplans ist unter anderem die strassenmässige Erschliessung der Quartierplangrundstücke. Vorgesehen ist eine Erschliessung mit parallel zum gegen Süden bzw. den Zürichsee abfallenden Hang führenden Quartierstrassen. Die Grundstücke im Norden des Bezugsgebiets, wozu auch die Parzelle altKat.-Nr. 01 (im Quartierplan mit D bezeichnet) der Beschwerdeführenden gehört, sollen über die bestehende Durststrasse erschlossen werden. Da diese bereits zu einem früheren Zeitpunkt auf eine Breite von 6 m ausgebaut worden war, sollen lediglich ein Gehbereich von ca. 1,5 m abgetrennt sowie im Bereich der Kreuzung Raingässli/Durststrasse ein Kehrplatz erstellt werden. Das vertikal zum Hang verlaufende Raingässli, welches unstrittig nicht normaliengerecht ausgebaut ist, soll nicht ausgebaut werden. Es soll stattdessen an verschiedenen Stellen für den Fahrverkehr unterbrochen werden. Das mit einem Einfamilienhaus überstellte Grundstück der Beschwerdeführenden liegt in der Landwirtschaftszone. Es grenzt im Süden an die Durststrasse und im Osten an das Raingässli. Der strittige Kehrplatz soll teilweise auf die Parzelle der Beschwerdeführenden zu liegen kommen. Zudem soll mit dem Quartierplan auf diesem Grundstück eine Baulinie im Abstand von 3,5 m zum geplanten Kehrplatz festgesetzt werden. 2.2 Die Beschwerdeführenden wenden sich hauptsächlich gegen den als Abschluss der Durststrasse geplanten Kehrplatz, den damit verbundenen Landabzug sowie die im Bereich des Kehrplatzes festgesetzte Baulinie. Sie machen diesbezüglich im Wesentlichen geltend, Erschliessungsanlagen (wozu auch der geplante Kehrplatz gehöre) seien ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich unzulässig. Sie dürften lediglich dann errichtet

werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) erfüllt seien. Dies sei vorliegend klarerweise nicht der Fall, da der geplante Kehrplatz weder positiv noch negativ standortgebunden sei. Gegen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung spreche überdies eine seriöse Interessenabwägung. Eine Wendeneise südlich der Stichstrasse U3 würde eine technisch weit weniger aufwändige Stützmauer seeseitig von maximal 1,9 m benötigen, im Gegensatz zur projektierten Variante, welche auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden eine Stützmauer von 2,8 m bedinge. Eine seeseitige Wendeneise wäre damit kostengünstiger. Der geplante Kehrplatz sei daher unzulässig. Daran nichts zu ändern vermöchten die gemeinderätlichen Umzonungsabsichten, deren Realisierung sich verzögere, sodass mit einer Einzonung entgegen der Darstellung der Vorinstanz nicht demnächst gerechnet werden könne. Hinzukomme, dass der geplante Kehrplatz gegenüber dem heutigen Zustand im Bereich der Kreuzung Raingässli/Durststrasse gar keine Verbesserung bringe. Die nötigen Wendemanöver könnten ebenso gut im Bereich der Einmündung der Durststrasse ins Raingässli oder am Ende der Durststrasse durchgeführt werden. Lastwagen würden dort bereits heute regelmässig wenden. Die Verhältnisse seien entgegen der Auffassung der Vorinstanz mit der Situation bei der Einmündung der neuen Quartierstrasse U6 ins Raingässli zu vergleichen. Ein Kehrplatz sei daher gar nicht erforderlich. Schliesslich entspreche die Dimensionierung des Kehrplatzes den Anforderungen der anwendbaren VSS-Normen nicht. Geplant sei ein sog. "symmetrischer Wendehammer" für 10 m lange Lastwagen. Ein solcher habe auf beiden Seiten je 2 m zusätzliche Freihaltezone für den Überhang der Fahrzeuge aufzuweisen. Dessen erforderliche Breite betrage damit mindestens 19 m und nicht nur 15 m wie im Quartierplan vorgesehen. Ausserdem werde die erforderliche Länge von 15 m talseits nicht eingehalten. Die maximale Länge betrage dort nämlich nur 10 m. Schliesslich werde auch der Wendekreis nicht eingehalten, weshalb ein Lastwagen ohne Manövriertätigkeit nicht wenden könne. Eine normalisierte Dimensionierung des Wendehammers würde indessen zu einem ästhetisch noch weniger befriedigenden Resultat führen. Die Beschwerdeführenden wenden sich schliesslich gegen die Unterbrechung des nördlichen Teils des Raingässli für den Fahrverkehr. Dadurch werde eine Zufahrt über das Raingässli zum Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden ohne sachlichen Grund verunmöglicht. Diese Massnahme sei unverhältnismässig und rechtsungleich. Es bestehe ein Anspruch der Beschwerdeführenden auf Beibehaltung dieser alternativen Zufahrt. Dies gelte umso mehr, als durch eine geringfügige Verschiebung der geplanten Unterbrechung seewärts erreicht werden könne, dass das Grundstück der Beschwerdeführenden weiterhin von der Luftstrasse zugänglich bleibe.

E. 3.1

Bei der Planfestsetzung kommt der Quartierplanbehörde ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen zu, das von der Rekursbehörde nur mit Zurückhaltung zu überprüfen ist. Wenn sich der festgesetzte Plan mit vernünftigen Gründen halten lässt, setzt die Rekurskommission ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Gemeindeorgane, dies auch dann nicht, wenn andere Planvarianten möglich und auch vertretbar wären (RB 1971 Nr. 53 = ZBI 73/1972, S. 148 = ZR 70 Nr. 41; RB 1973 Nr. 9 = ZBI 74/1973, S. 414 = ZR 72 Nr. 99; RB 1989 Nr. 63). Im Quartierplan müssen die Interessen der einzelnen Grundeigentümer abgewogen, möglichst ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht werden. Eine auf dieser Grundlage gefundene Lösung soll im Rekursverfahren nur dann geändert werden, wenn sich bei Abwägung aller Vor- und Nachteile der Schluss aufdrängt, dass die von den Rekurrierenden verfochtene Variante

jener gemäss festgesetztem Quartierplan klar überlegen ist. Die Baurekurskommission entscheidet im Rahmen der Überprüfung von Quartierplänen nur dann frei, wenn es um die Beurteilung reiner Rechtsfragen geht. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid lediglich auf Rechtsverletzungen hin. Eine Ermessensüberprüfung steht ihm – ausser bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung – nicht zu (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 3.2

Wie die Baurekurskommission II zu Recht anführt, besteht kein quartierplanrechtlicher Grundsatz, wonach Quartierstrassen durchgehend angelegt werden müssen. Die im Quartierplan vorgesehene Schliessung des Raingässli für den Durchgangsverkehr und die Ausgestaltung der Durststrasse als Stichstrasse sind daher zulässig. Da das Raingässli keinen normalisierten Ausbaustandard aufweist und überdies relativ steil und teilweise auch unübersichtlich ist, erweist sich dieses Konzept in Übereinstimmung mit der Vorinstanz als sachgerecht. Dies wird von den Beschwerdeführenden denn grundsätzlich auch nicht bestritten. Gemäss dem Anhang der regierungsrätlichen Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 muss bei Stichstrassen eine Kehrmöglichkeit gegeben sein. Dass Wendemanöver im Bereich der Kreuzung Durststrasse/Raingässli bereits heute durchgeführt werden, mag zutreffen. Wie die Augenscheinfotos der Vorinstanz belegen, ist das Raingässli im Bereich der Kreuzung mit der Durststrasse jedoch sehr steil und für Wendemanöver in der Tat nicht geeignet. Da die Durststrasse als Zufahrtsstrasse eine grössere Zahl von Grundstücken erschliesst, erscheint die Erstellung eines angemessenen Kehrplatzes als sachgerecht. Die Detailplanung der Wendemöglichkeit, d.h. insbesondere deren genauer Lageort sowie die konkrete Ausgestaltung als Wendehammer oder Wendenische, liegt weitgehend im pflichtgemässen Ermessen der Quartierplanbehörde. Wie der Beschwerdegegner geltend macht, würde eine Wendenische, wie sie die Beschwerdeführenden vorschlagen, die Erstellung eines überhängenden Plateaus bedingen, was in ästhetischer Hinsicht nicht zu befriedigen vermöchte. Demgegenüber erfordere der geplante Wendehammer eine Stützmauer, welche sich ohne weiteres in den in diesem Bereich sehr steilen Hang einfüge. Diese Ausführungen erscheinen plausibel. Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass die gewählte Lösung nicht als unzweckmässig bezeichnet werden kann. Quartierplanerische Massnahmen bedingen stets die Abwägung verschiedener einander entgegenstehender Interessen der beteiligten Grundeigentümer. Der projektierte Kehrplatz erfordert die Inanspruchnahme eines kleinen Teils des Grundstücks der Beschwerdeführenden, was zu einem untergeordneten Landabzug führt. Dass dieser Landabzug von 14 m² nicht zumutbar wäre, machen selbst die Beschwerdeführenden nicht geltend. Was die gerügten Dimensionen des geplanten Kehrplatzes betrifft, so bezeichnet die Vorinstanz diese zu Recht als knapp bemessen, aber vertretbar. In der Breite misst der Kehrplatz 15 m. Talseits ist ein Überhang für Lastwagen gewährleistet. Ein Freihaltebereich für den Überhang der Fahrzeuge fehlt nur bergseitig. Die erforderliche Länge von 15 m ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden eingehalten. Bergseitig weist der Wendehammer sogar eine Länge von fast 20 m auf. Anzufügen ist, dass sich der Wendehammer an der projektierten Stelle auch grosszügiger ausgestalten liesse, was allerdings nicht im Interesse der Beschwerdeführenden sein kann, würde dies doch einen noch grösseren Landabzug zulasten ihrer Parzelle bedeuten. Sie stellen denn auch keinen entsprechenden Antrag. Die Frage der Dimensionierung des Kehrplatzes kann jedoch letztlich offen bleiben. Würde das Gericht nämlich zum Schluss kommen, dass der Wendehammer grosszügiger zu dimensionieren und die angefochtene Festlegung

dementsprechend zu überarbeiten sei, so liefere dies – unter der Voraussetzung, dass der Wendehammer an der besagten Stelle als zulässig betrachtet wird – auf eine reformatio in peius im Sinne von § 63 Abs. 2 VRG hinaus, was unzulässig ist.

E. 4.1

Das Grundstück der Beschwerdeführenden liegt zusammen mit drei anderen Parzellen im Gebiet "Luft" im Nordwesten des Bezugsgebiets in der Landwirtschaftszone. Der geplante Kehrplatz kommt teilweise auf das Grundstück der Beschwerdeführenden und damit unstrittig nicht vollumfänglich in die Bauzone, sondern teilweise in die Landwirtschaftszone zu liegen. Die Gemeinde beabsichtigt, die betreffenden vier Parzellen der Wohnzone zuzuführen. Diese Einzonungsabsichten sind zwar unbestritten. Feststeht jedoch auch, dass eine vom Gemeinderat ausgearbeitete und bereits gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) aufgelegte Vorlage für eine Zonenplanänderung nach Auskunft des Beschwerdegegners der Gemeindeversammlung nach wie vor nicht vorgelegt wurde. Die Situation ist damit trotz der Dauer des laufenden Rechtsmittelverfahrens unverändert. Von einer unmittelbar bevorstehenden und ohne weiteres in Rechtskraft erwachsenden Einzonung kann demzufolge wohl nicht ausgegangen werden.

E. 4.2

Zutreffend ist, dass grundsätzlich keine Quartierplananlagen ausserhalb der Bauzone erstellt werden dürfen. Gemäss Praxis des Bundesgerichts soll eine Strasse, welche die Funktion hat, Land in der Bauzone zu erschliessen, grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land in der Landwirtschaftszone beanspruchen. In der Regel wird für eine solche Strasse die Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone verneint, und zwar auch dann, wenn im fraglichen Bereich bereits eine – für den neuen Zweck aber ungenügende – Strasse besteht (BGE 118 Ib 497 E. 4c.). Ebenfalls nicht strittig ist daher, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG im vorliegenden Fall nicht erfüllt wären. In ihren Vernehmlassungen berufen sich sowohl die Vorinstanz als auch der Beschwerdegegner indessen auf die Rechtsprechung des Bundes- und des Verwaltungsgerichts, gemäss welcher es sich beim Strassenprojektierungsverfahren um ein Nutzungsplanungsverfahren im Sinne von Art. 14 ff. RPG handle, weshalb eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG nicht erforderlich sei. Die strittige Kehrplatzfestlegung sei zwar nicht direkt Gegenstand eines Strassenprojekts, sondern eines Quartierplans. Mit dem angefochtenen Quartierplan seien die wesentlichen Parameter der Strassenführung und -dimensionierung festgesetzt worden, sodass dem Quartierplan der Charakter eines Sondernutzungsplans im Sinne der erwähnten Rechtsprechung zukomme. Die Festlegung des Kehrplatzes sei somit Teil des Sondernutzungsplans, weshalb es auch unter diesem Aspekt zulässig sei, dass die Gemeinde das Grundstück der Beschwerdeführenden beplant habe, obwohl dieses heute noch in der Landwirtschaftszone liege.

E. 4.3

Das Bundesgericht hat in BGE 117 Ib 35 E. 2 das Strassenprojektierungsverfahren des Kantons Zürich in der Tat als Nutzungsplanungsverfahren im Sinne von Art. 14 ff. RPG anerkannt und erwogen, dass in diesem Fall eine Bewilligung gemäss Art. 24 RPG nicht erforderlich sei, weil gemäss § 309 Abs. 2 PBG die Festsetzung und Genehmigung von Projekten für Verkehrsanlagen durch das zuständige Organ die baurechtliche Bewilligung

einschliesse. In einem darauf folgenden Verfahren hatte das Verwaltungsgericht zu prüfen, ob auch das Festsetzungsverfahren für Gemeindestrassen als Nutzungsplanungsverfahren anerkannt werden könne. Das Gericht bejahte dies nicht grundsätzlich, stellte jedoch fest, dass der vom zuständigen Gemeinderat festgesetzte Strassenplan in casu einen Sondernutzungsplan darstelle, welcher durch das gleichzeitig verabschiedete Bauprojekt verwirklicht werden solle, und eine Bewilligung gemäss Art. 24 RPG daher nicht erforderlich sei (vgl. VGr, 16. November 2001, VB.2001.00178).

E. 4.4

Nach dem Gesagten ist im vorliegenden Fall demnach zu prüfen, ob das Quartierplanverfahren als Nutzungsplanungsverfahren im Sinne von Art. 14 ff. RPG anerkannt werden kann, mit der Folge, dass für den strittigen Kehrplatz keine Bewilligung gemäss Art. 24 RPG erforderlich wäre. Nach der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ergeben sich die bundesrechtlichen Anforderungen dafür aus Art. 4 RPG, welcher ein Mitwirkungsverfahren verlangt, aus Art. 26 RPG, wonach Nutzungspläne und ihre Anpassungen durch eine kantonale Behörde zu genehmigen sind, sowie aus Art. 33 RPG, welcher Anforderungen an den durch die Kantone zu gewährleistenden Rechtsschutz aufstellt. Ohne weiteres erfüllt sind beim Quartierplanverfahren nach zürcherischem Recht die letzteren beiden Anforderungen, nämlich die Genehmigung durch eine kantonale Behörde sowie die Gewährleistung eines bundesrechtskonformen Rechtsschutzes. Der vom Gemeinderat festgesetzte Quartierplan ist vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigen zu lassen (vgl. § 34 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978). Ausser Frage steht darüber hinaus, dass der durch das Verwaltungsrechtspflegegesetz gewährleistete Rechtsschutz den Anforderungen von Art. 33 RPG genügt (vgl. BGE 114 Ia 233). Fraglich ist im Falle des vorliegenden Quartierplanverfahrens einzig, ob die Anforderungen an ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG erfüllt seien. Nach dieser Bestimmung sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Mitwirkung im Sinne dieser Bestimmung bedeutet, dass eigene Meinungen und Vorschläge im Entwurfsstadium eingebracht werden können und die planenden Behörden sich damit materiell auseinandersetzen, ohne dass jedoch ein Anspruch auf individuelle Beantwortung jeder Mitwirkungseingabe bestünde. Der Anspruch auf Mitwirkung ist nicht formeller Natur. Für untergeordnete Planänderungen kann die Mitwirkung daher zulässigerweise unterbleiben. Über die konkrete Ausgestaltung der Mitwirkung entscheidet der kantonale Gesetzgeber (vgl. VGr, 23. Juni 2005, VB.2004.00533).

E. 4.5

Was das Quartierplanverfahren anbelangt, so schreibt das PBG in § 148 zunächst vor, dass der Einleitungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümern des Bezugsgebiets schriftlich mitzuteilen ist. Nach Erstellung eines Quartierplanentwurfs durch die Quartierplanbehörde werden die betroffenen Grundeigentümer und, wenn diesbezügliche Änderungen vorgesehen sind, die aus Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkten persönlichen Rechten Berechtigten durch schriftliche Mitteilung zu einer Verhandlung (erste Quartierplanversammlung) eingeladen. An dieser Verhandlung wird der Entwurf erläutert, und es werden die Wünsche und Anregungen der Beteiligten entgegengenommen, was innerhalb von 30 Tagen schriftlich nachgeholt werden kann (§ 152 PBG). Der entsprechend überarbeitete Entwurf wird für die Beteiligten erneut aufgelegt und es wird zu einer zweiten Verhandlung eingeladen (§ 154 PBG). Innerhalb

gewisser vom Gesetz festgelegter Fristen steht den Beteiligten nun die Möglichkeit zur Stellung von Begehren offen (§ 155 PBG). Anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu den verschiedenen Begehren Stellung genommen. Der anschliessend an dieses Bereinigungsverfahren von der Quartierplanbehörde (Gemeinderat) festgesetzte Quartierplan wird öffentlich bekannt gemacht und den Beteiligten schriftlich mitgeteilt (§ 158 Abs. 1 PBG). Ausserdem wird der Quartierplan während der Rekursfrist öffentlich aufgelegt (§ 158 Abs. 2 PBG). Wie diese Ausführungen zeigen, gewährleistet die gesetzliche Regelung die umfassende Mitwirkung der beteiligten Grundeigentümer sowie sämtlicher aus Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkten persönlichen Rechten Berechtigten, sofern diese dinglichen Rechte von einer Änderung betroffen sind. Keine umfassende Mitwirkung an einem Quartierplanverfahren ist indessen für die breite Öffentlichkeit vorgesehen. Insbesondere sieht das Quartierplanverfahren im Gegensatz zum Festsetzungsverfahren für Richt- und Nutzungspläne keine Möglichkeit für jedermann vor, sich vor der Planfestsetzung bei der verfügenden Instanz zum Planinhalt zu äussern (vgl. § 7 Abs. 2 PBG). Gewährleistet ist indessen die Orientierung der Öffentlichkeit über die Einleitung eines Quartierplans und dessen Bezugsgebiet sowie die Kenntnisnahme des Inhalts des festgesetzten Quartierplans. Die Frage, ob diese gesetzliche Regelung den bundesrechtlichen Anforderungen an ein Nutzungsverfahren hinsichtlich Mitwirkung der Bevölkerung in jedem Fall genügt, kann offen bleiben. Bei der vorliegend strittigen Festsetzung geht es nicht etwa um eine Strasse, welche ausserhalb der Bauzone realisiert werden soll, sondern lediglich um einen Wendehammer einer kleinen Stichstrasse, welcher mehrheitlich in der Bauzone liegt und lediglich zu ungefähr einem Drittel in die Landwirtschaftszone hineinragt. Es handelt sich demnach um eine untergeordnete Planänderung ohne öffentliches Interesse. Dies gilt umso mehr, als das betroffene Grundstück in der Landwirtschaftszone bereits mit einem Wohnhaus überbaut und damit zonenwidrig genutzt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist die im Quartierplanverfahren vorgesehene Mitwirkung als ausreichend zu beurteilen, kann die Mitwirkung der Bevölkerung doch bei untergeordneten Planänderungen nach der vorgängig zitierten Rechtsprechung sogar vollständig unterbleiben. Dementsprechend sieht auch § 13 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 für das Strassenprojektierungsverfahren vor, dass sowohl Orientierungsversammlung als auch öffentliche Auflage zur Stellungnahme bei Projekten von untergeordneter Bedeutung unterbleiben können. Die Regelung des Planungs- und Baugesetzes hinsichtlich des Quartierplanverfahrens ist somit – zumindest im Falle der vorliegenden untergeordneten Planänderung – als hinreichende Konkretisierung von Art. 4 RPG zu würdigen. Der vorliegende Quartierplan kann daher diesbezüglich als Sondernutzungsplan im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts qualifiziert werden, sodass sich eine Bewilligung nach Art. 24 RPG entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden als nicht erforderlich erweist. Dass ein kleiner Teil des Wendehammers in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt, ist somit nicht zu beanstanden.

E. 4.6

Zusammenfassend erweisen sich die gegen den projektierten Kehrplatz gerichteten Einwände der Beschwerdeführenden als unbegründet. Weshalb die Baulinienziehung im Bereich des zum Strassenkörper zugehörigen Wendehammers unzulässig oder unzweckmässig sein sollte, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht begründet.

E. 5

Dass das Raingässli auch im oberen Teil nicht genügend ausgebaut ist und ein starkes Gefälle aufweist, ist unbestritten. Der Baurekurskommission II ist daher darin beizupflichten, dass das Raingässli als Zufahrt wenig geeignet wäre und es daher als zweckmässig erscheint, die Liegenschaft der Beschwerdeführenden nur noch über die Durststrasse zu erschliessen, zumal kein Anspruch eines Grundeigentümers auf die Beibehaltung von mehreren Zufahrtsmöglichkeiten besteht. Damit erweist sich auch dieser Einwand als unbegründet.

E. 6

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diese sind ausserdem zu verpflichten, dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner zugunsten der Quartierplanrechnung eine angemessene Entschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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