

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00191 vom 5. Oktober 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-10-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00191

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00191 du 5 octobre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00191 del 5 ottobre 2005

Regeste

Gestaltungsplan/Quartierplan | Festsetzung Quartierplan Oberdorf, Wernetshausen-Hinwil. Der Rekurs des Beschwerdeführers richtete sich nur gegen die Festsetzung des Quartierplans, nicht auch gegen den Gestaltungsplan. Demgemäss hätte die BRK mangels einer gültigen Rechtsmittelerklärung kein Rekursverfahren gegen den Gestaltungsplan eröffnen dürfen (E. 2). Der Beschwerdeführer war im Rekursverfahren berechtigt, eine anderweitige Erschliessungslösung für die betreffenden Parzellen an der Frobergstrasse zu verlangen (E. 3.1). Die BRK hätte deshalb prüfen müssen, ob die Quartierplangrundstücke entlang der Frobergstrasse mit den im Quartierplan vorgesehenen Anlagen genügend und zweckmässig erschlossen werden (E. 3.3). Verzicht auf Rückweisung an BRK; direkte Prüfung durch das Verwaltungsgericht, ob der Quartierplan zu einer rechtsgenügenden und zweckmässigen Erschliessung der Quartierplangrundstücke führt (E. 4). Da die betreffenden Grundstücke nicht nur über die Frobergstrasse, sondern auch über die projektierte Stichstrasse erschlossen werden, verfehlt der strittige Quartierplan sein Ziel nicht, die Quartierplangrundstücke zur Baureife zu führen (E. 4.3). Abweisung (E. 4.4).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 12.04.2006 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Gestaltungsplan/Quartierplan Festsetzung Quartierplan Oberdorf, Wernetshausen-Hinwil. Der Rekurs des Beschwerdeführers richtete sich nur gegen die Festsetzung des Quartierplans, nicht auch gegen den Gestaltungsplan. Demgemäss hätte die BRK mangels einer gültigen Rechtsmittelerklärung kein Rekursverfahren gegen den Gestaltungsplan eröffnen dürfen (E. 2). Der Beschwerdeführer war im Rekursverfahren berechtigt, eine anderweitige Erschliessungslösung für die betreffenden Parzellen an der Frobergstrasse zu verlangen (E. 3.1). Die BRK hätte deshalb prüfen müssen, ob die Quartierplangrundstücke entlang der Frobergstrasse mit den im Quartierplan vorgesehenen Anlagen genügend und zweckmässig erschlossen werden (E. 3.3). Verzicht auf Rückweisung an BRK; direkte Prüfung durch das Verwaltungsgericht, ob der Quartierplan zu einer rechtsgenügenden und zweckmässigen Erschliessung der Quartierplangrundstücke führt (E. 4). Da die betreffenden Grundstücke nicht nur über die Frobergstrasse, sondern auch über die projektierte Stichstrasse erschlossen werden, verfehlt der strittige Quartierplan sein Ziel nicht, die Quartierplangrundstücke zur Baureife zu führen (E. 4.3). Abweisung (E. 4.4). Stichworte: ANFECHTUNGSGEGENSTAND ANFECHTUNGSWILLE BETROFFENHEIT ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

LEGITIMATION QUARTIERPLAN QUARTIERPLANSTRASSE

SONDERNUTZUNGSPLÄNE Rechtsnormen: § 151 GemeindeG § 152 GemeindeG § 123 PBG § 128 PBG § 146 PBG § 236 ff. PBG § 329 Abs. I PBG § 338a Abs. I PBG § 21 lit. a VRG § 23 VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 16. Juni 2004 setzte der Gemeinderat Hinwil den Quartierplan Oberdorf innerhalb der Kernzone von Wernetshausen fest. Das Gebiet wird – je ohne Einbezug der Strassenflächen – im Norden durch die Bachtelstrasse, im Westen und Osten durch die Frohberg- und die Balmstrasse und im Süden durch den Schwändibach begrenzt. Der Plan sieht im Wesentlichen den Bau einer in die Bachtelstrasse mündenden Stichstrasse zur Erschliessung der noch nicht überbauten Grundstücke und Grundstücksteile vor. Mit Beschluss vom 22. Juni 2004 "genehmigte" die Gemeindeversammlung Hinwil für dasselbe, aber im Norden um zwei Grundstücke verkleinerte Gebiet den öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf, der hauptsächlich Baubereiche, Firstrichtungen und Firsknoten entlang der im Quartierplan vorgesehenen Stichstrasse festlegt. Der Gemeinderat Hinwil veröffentlichte beide Beschlüsse am 2. Juli 2004 im gleichen Inserat im kantonalen Amtsblatt, wobei in der Publikation das jeweilige Beschlussdatum sowie die entscheidfassende Behörde hinsichtlich des Quartierplans einerseits und des Gestaltungsplans andererseits verwechselt wurden. II. Am 28. Juli 2004 erhob A als Anstösser der Frohbergstrasse "Rekurs in Sachen Quartierplan Oberdorf" und verlangte eine Rückweisung des Planes zur Überarbeitung in seinem Sinne. Die Baurekurskommission des Kantons Zürich nahm das Rechtsmittel als gegen beide Beschlüsse gerichtet entgegen und wies es am 23. März 2005 ab, soweit sie darauf eintrat. III. Hiergegen erhob A am 28. April 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, der Rekursentscheid sei aufzuheben und die Sache zur Ergänzung und Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventuell seien der Rekursentscheid sowie die diesem zugrunde liegenden Beschlüsse aufzuheben bzw. im näher bezeichneten Sinn abzuändern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren. Das Verwaltungsgericht eröffnete am 11. Mai 2005 zwei nach dem Anfechtungsobjekt (Quartierplan und Gestaltungsplan) getrennte Beschwerdeverfahren, vereinigte diese aber sogleich und lud die Baudirektion ein, bezüglich des Gestaltungsplans den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. einzuholen. Die Genehmigung erfolgte am 5. Juli 2005 ohne Vorbehalt. Die Baurekurskommission beantwortete die Beschwerde am 30. August 2005 und beantragte deren Abweisung. D äusserte sich als mitbeteiligte Eigentümerin eines Quartierplangrundstückes am 8. September 2005 zur Beschwerde, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Die Gemeinde Hinwil liess sich innert Frist nicht vernehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Die Baurekurskommission ist auf verschiedene Einwände des Beschwerdeführers im Rekursverfahren nicht eingetreten mit der Begründung, er sei gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht zur Rekurshebung legitimiert, da er durch die behaupteten Mängeln nicht in seinen persönlichen Interessen tangiert werde. Demgegenüber macht der Beschwerdeführer geltend, er sei zur Anfechtung des Gestaltungsplanes nicht nur gemäss § 338a PBG, sondern auch als Stimmbürger gemäss § 151 des Gesetzes über das Gemeindewesen vom 6. Juni 1926 (GemeindeG) berechtigt gewesen, weshalb auf sein Rechtsmittel gegen den Gestaltungsplan hätte eingetreten werden müssen. 1.2 Unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsmitteln ein Rechtsmittelkläger berechtigt ist, eine kommunale nutzungsplanerische Festlegung anzufechten, orientiert sich vorab nach der erstinstanzlich entscheidenden Behörde

(Legislative oder Exekutive, vgl. § 151 und § 152 GemeindeG in der hier noch anwendbaren Fassung vom 4. September 1983; das Nämliche würde aber auch nach der seit dem 1. Januar 2005 geltenden Fassung des Gemeindegesetzes vom 1. September 2003 gelten), bei Beschlüssen der Legislative sind sodann für den Rechtsmittelweg die geltend gemachten Rügen massgebend (Planungsrecht oder Stimmrecht, vgl. § 329 Abs. 1 PBG einerseits und § 151 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit Abs. 2 GemeindeG andererseits). Wird ein Quartierplan angefochten, so geht es um die Festlegung einer Exekutivbehörde (§ 158 Abs. 1 PBG), und die Legitimation richtet sich ausschliesslich nach § 338a PBG. Dessen Abs. 1 umschreibt die Legitimationsvoraussetzung gleich wie die allgemeine Bestimmung in § 21 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und verlangt, dass ein Rechtsmittelkläger durch die angefochtene Anordnung berührt sein und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben muss. Wird jedoch ein von der Gemeindeversammlung festgesetzter öffentlicher Gestaltungsplan angefochten, so kann sich die Legitimation zwar ebenfalls aus § 338a PBG ergeben, kann aber zudem auch aus der Stimmberechtigung des Rechtsmittelklägers abgeleitet werden (§ 151 Abs. 1 GemeindeG). Planungsrechtliche Einwände gegen solche Festlegungen sind nach der Praxis unabhängig von der Grundlage der beanspruchten Legitimation im Rekursverfahren vor Baurekurskommission, welche in der Regel auch die Zweckmässigkeit und Angemessenheit des angefochtenen Nutzungsplans überprüft, geltend zu machen. Wenn der Rekurrent seine Legitimation jedoch allein aus der Stimmberechtigung bezieht und im Übrigen vom Plan nicht in seinen eigenen Interessen berührt ist, überprüft die Baurekurskommission den Nutzungsplan nur aufgrund der in § 151 GemeindeG zugelassenen Rügen, d.h. im Wesentlichen auf Rechtsverletzungen hin. Demgegenüber ist die Verletzung der politischen Rechte im Abstimmungsverfahren grundsätzlich mit dem Stimmrechtsrekurs gemäss § 151 Abs. 3 GemeindeG beim Bezirksrat zu rügen (vgl. zum Ganzen RB 2002 Nr. 74 E. 2b mit Hinweisen). 2. 2.1 Im vorliegenden Fall ist vorab zu ermitteln, wogegen der Beschwerdeführer sich in seinem an die Baurekurskommission gerichteten Rechtsmittel überhaupt wandte. Aus dem Rekursantrag und – soweit nötig – aus der Begründung hat sich der klare Wille des Rekurrenten zu ergeben, als Rechtsmittelkläger aufzutreten und die Änderung einer bestimmten, ihn betreffenden und mittels Anordnung geschaffenen Rechtslage anzustreben. Lässt sich einer Parteieingabe oder einer mit Antrag und/oder Begründung versehenen Rekurschrift kein Mindestansatz eines Anfechtungswillens entnehmen, liegt keine gültige Rechtsmittelerklärung vor (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 23 N. 5 mit Hinweisen). 2.2 Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 28. Juli 2004 wurde im Titel als "Rekurs in Sachen Quartierplan Oberdorf" bezeichnet. Im formellen Teil der Begründung sah der Rekurrent sein Anfechtungsinteresse darin begründet, dass er Anstösser der Frohbergstrasse, welche durch den Quartierplan erheblich belastet und zugangsbeschränkt werde, und dass er zudem unmittelbarer Anstösser des Quartierplangebiets sei. Inhaltlich machte er einerseits Verfahrensmängel im Planungsablauf geltend und beklagte andererseits im Wesentlichen die ungenügende Erschliessung des Quartierplangebiets, die im Quartierplan vorgesehene zu geringe Gewässerabstandslinie entlang dem Schwändibach, die fehlende Einordnung als Folge der im Quartierplan zugelassenen zu geringen Gebäudeabstände und zu grossen Gebäudelängen, fehlende gemeinsame Einrichtungen im Quartierplan etwa für eine Unterniveaugarage, für Spielplätze/Ruheflächen/Gärten sowie Fehlen eines Kehrplatzes am Ende der Frohbergstrasse. Aus all diesen Gründen beantragte der Beschwerdeführer gegen

Ende seiner Rekurseingabe, der Quartierplan sei zur Überarbeitung in seinem Sinne zurückzuweisen. In der ersten Präsidialverfügung vom 5. August 2004 nahm die Baurekurskommission vom Eingang des Rekurses "betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 16. Juni 2004; Festsetzung des Quartierplanes Oberdorf" Vormerk und eröffnete das Vernehmlassungsverfahren. Nach Eingang der Rekursantworten und der Akten teilte die Baurekurskommission den Verfahrensbeteiligten am 18. Februar 2005 den Abschluss der Sachverhaltsermittlungen mit, wobei in diesem Schreiben als Anfechtungsgegenstand erstmals nicht nur der Quartierplan Oberdorf, sondern auch der von der Gemeindeversammlung festgesetzte Gestaltungsplan Oberdorf (allerdings irrtümlich auf den 16. anstatt auf dem 22. Juni 2004 datiert) genannt wurde. Diese Erweiterung des Anfechtungsobjekts wurde nicht weiter begründet. Dazu mag geführt haben, dass die Rekursgegnerin ihren Akten auch den öffentlichen Gestaltungsplan beigelegt hatte, dass beide Beschlüsse im gleichen Inserat veröffentlicht worden waren sowie der Umstand, dass der Beschwerdeführer in seiner Rekurseingabe teilweise auf den Gestaltungsplan Bezug genommen und dem Quartierplan zum Teil auch fälschlicherweise den Inhalt des Gestaltungsplans unterstellt hatte (Gebäudelänge und -abstände, Gewässerbaulinie). Diese Umstände boten keinen hinreichenden Anlass, den Rekurswillen des Beschwerdeführers entgegen dem klaren Titel und Antrag der Rekurschrift und der ersten Präsidialverfügung auch auf den Gestaltungsplan zu beziehen. Nach den Ausführungen in der Rekurschrift war sich der Beschwerdeführer sehr wohl bewusst, dass neben dem Quartierplan auch ein Gestaltungsplan Oberdorf festgesetzt, und dass dieser der Gemeindeversammlung unterbreitet worden war. Dennoch wandte er sich lediglich gegen den Quartierplan. Auf den Gestaltungsplan nahm die Rekurschrift nur ganz am Rand Bezug, wenn etwa ausgeführt wurde, entgegen der Publikation sei der Gemeindeversammlung nicht der Quartierplan, sondern nur der Gestaltungsplan zur Abstimmung unterbreitet worden, vor der Quartierplanfestsetzung, aber auch vor Erstellen des Gestaltungs- sowie des Erschliessungsplans hätte das öffentliche Verfahren über die Schliessung der Frohbergstrasse und die Festsetzung der Gewässerbaulinie durchgeführt werden müssen oder im Quartierplan sei kein Kehrplatz beim Ende der Frohbergstrasse vorgesehen und im Gestaltungsplan sei an der einzig möglichen Stelle dafür ein Baubereich ausgeschieden. Selbst in seinen späteren Eingaben an die Baurekurskommission bezog sich der Beschwerdeführer weiterhin nur auf den Quartierplan, so am 14. Oktober und 11. November 2004 und schliesslich noch am 22. Februar 2005, nachdem ihm das Ende der Sachverhaltsermittlung im Rekursverfahren gegen beide Beschlüsse bereits mitgeteilt worden war. Demgemäss hätte die Baurekurskommission mangels einer gültigen Rechtsmittelerklärung gar kein Rekursverfahren gegen den Gestaltungsplan eröffnen dürfen. 2.3 Die Beschwerde gegen die Abweisung des Rekurses gegen den Gestaltungsplan ist daher als unbegründet abzuweisen. Damit ist namentlich auf die im Beschwerdeverfahren noch aufrechterhaltenen Einwände gegen die Einordnung (Lage, Anzahl und Länge der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Baukörper) und gegen das Ausscheiden von Baubereichen im Gewässer- und Waldabstand nicht weiter einzugehen.

E. 3.1

Seine persönliche Betroffenheit durch den Quartierplan hatte der Beschwerdeführer in seiner Rekurschrift damit begründet, dass er Anstösser der Frohbergstrasse sei, ohne sich auf ein konkretes ihm gehöriges Grundstück zu beziehen. Als Wohnadresse gab er die Höhenstrasse 9 in Wernetshausen an, welche in einiger Entfernung südlich des Quartierplangebietes liegt. Den Rekursantworten der Gemeinde und einer Mitbeteiligten

liess sich dann jedoch entnehmen, dass dem Beschwerdeführer das Grundstück Kat.-Nr. 01 im Kreuzungsbereich der Frohberg-/Bachtelstrasse gehört, welches dem Quartierplangebiet unmittelbar gegenüber liegt. Gestützt darauf anerkannte die Baurekurskommission grundsätzlich eine gewisse Betroffenheit des Beschwerdeführers, prüfte jedoch anhand der im Einzelnen erhobenen Rügen, inwieweit der Rekurrent zu deren Erhebung berechtigt sei. Sie bejahte die Legitimation bezüglich der Rüge, die Bachtel- und die Frohbergstrasse seien für eine Erschliessung des Quartierplangebiets ungenügend, trat darauf aber nicht ein, da der Einwand eine Ausdehnung des Quartierplanperimeters bedingt hätte und daher bereits gegen den Einleitungsbeschluss hätte erhoben werden müssen (E. 6a und b). Auf den Einwand, die vorgesehene Quartiererschliessung führe zu Mehrverkehr auf der Frohbergstrasse, trat die Baurekurskommission nicht ein, da der Rekurrent nicht dargelegt habe, dass dies für sein Grundstück zu einer wahrnehmbaren Mehrbelastung führen würde (E. 8c). Schliesslich befasste sich die Baurekurskommission jedoch materiell mit der Rüge, wonach das Quartierplangrundstück Kat.-Nr. 02 hätte rückwärtig von der neuen Stichstrasse her erschlossen werden müssen (E. 13). Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, er habe im Rekursverfahren gerügt, dass die Frohbergstrasse schon heute ungenügend ausgebaut sei und daher nicht für die Erschliessung weiterer Grundstücke vorgesehen werden dürfe. Demnach habe er nicht etwa den Ausbau der Frohbergstrasse bzw. eine Ausdehnung des Quartierplanperimeters, sondern nur eine anderweitige Erschliessungslösung für die betreffenden Parzellen an der Frohbergstrasse verlangt. Mit dieser Rüge hätte sich die Baurekurskommission daher auseinandersetzen müssen.

E. 3.2

Der Einwand ist berechtigt. Der Nachbar eines Quartierplangebiets kann grundsätzlich geltend machen, der Quartierplan führe entgegen seiner vorgegebenen Zielsetzung nicht zu einer rechtsgenügenden und zweckmässigen Erschliessung der Quartierplangrundstücke und es sei daher zu befürchten, dass diese Grundstücke in späteren Baubewilligungsverfahren eine nicht genügende gemeinsame Zufahrt beanspruchen würden. Die Betroffenheit ist in diesem Fall vergleichbar mit derjenigen des Nachbarn, welcher ein Bauprojekt an einer gemeinsamen Zufahrtsstrasse anführt, weil er fürchtet, die Zugänglichkeit zu seinem eigenen Grundstück oder die Verkehrssicherheit werde dadurch beeinträchtigt. Da der Rechtsmittelkläger seine Betroffenheit in diesem Fall nicht aus den Verkehrsimmissionen ableitet, wird hier auch nicht verlangt, dass der befürchtete Zufahrtsverkehr ein gewisses wahrnehmbares Mehrmass aufweist.

E. 3.3

Die Baurekurskommission hätte daher prüfen müssen, ob die Quartierplangrundstücke entlang der Frohbergstrasse mit den im Quartierplan vorgesehenen Anlagen genügend und zweckmässig erschlossen werden. Diese Prüfung hat sie nur für das Grundstück Kat.-Nr. 02, nicht aber für die weiteren vier Grundstücke entlang der Frohbergstrasse vorgenommen. Da für diese Prüfung keine weiteren Abklärungen erforderlich sind und sich dabei auch keine Fragen des Planungsermessens stellen, ist auf eine Rückweisung der Sache zu verzichten und direkt darüber zu entscheiden.

E. 4.1

Der Quartierplan soll im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung der Grundstücke ermöglichen und die dafür nötigen Anordnungen enthalten (§ 123 Abs. 1 PBG). Mit dem Quartierplan müssen alle Grundstücke innerhalb

des Gebietes erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben. Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (§ 128 Abs. 1 und 2 PBG). Wer welchen Anteil an die Erstellungskosten dieser Anlagen zu übernehmen hat, ist ebenfalls im Quartierplan festzulegen. Dabei ist in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen massgebend (§ 146 Abs. 1 und 2 PBG).

E. 4.2

Das überbaute Grundstück Kat.-Nr. 02 liegt im Kreuzungsbereich der Bachtel- und Frohbergstrasse und wird durch den strittigen Quartierplan keine Veränderung der bestehenden Erschliessung erfahren. Im Rekursverfahren hat die Baurekurskommission für dieses Grundstück die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass eine solche unzweckmässig wäre. Damit setzt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdebegründung überhaupt nicht auseinander. Auf die zutreffenden Erwägungen im Entscheid der Baurekurskommission kann deshalb verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 4.3

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 03 (teilweise überbaut) und 04 (nicht überbaut) grenzen direkt an die 3.50 m breite Frohbergstrasse; das Grundstück Kat.-Nr. 05 (teilweise überbaut) ist dank einem Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 03 ebenfalls über diese Strasse erschlossen. Alle drei Grundstücke grenzen rückwärtig auch an die im Quartierplan neu vorgesehene 4.50 m breite Stichstrasse bzw. deren Kehrplatz an. Von dem im Quartierplan festgelegten Strassenbeitragsperimeter werden die Grundstücke Kat.-Nr. 03 und 04 nur im rückwärtigen Teil mit einer Tiefe von 30 m ab der neuen Strassengrenze erfasst, während das Grundstück Kat.-Nr. 05 überhaupt nicht beitragspflichtig ist. Der vorliegende Quartierplan enthält keine verbindlichen Festlegungen darüber, dass ein späteres Bauprojekt auf einem dieser Grundstücke über die Frohbergstrasse erschlossen werden muss. Eine solche Festlegung besteht insbesondere auch nicht für die möglichen Neubauten ausserhalb des Beitragsperimeters und lässt sich auch aus dem Kostenverleger nicht ableiten. Dieser berücksichtigt nur, ob ein Grundstück bereits genügend erschlossen ist und inwieweit es durch die neue Quartierstrasse eine Erschliessungsverbesserung erfährt. In tatsächlicher Hinsicht geht der Quartierplan aber davon aus, dass die Frohbergstrasse nicht ausbaubar ist und auch nur wenige Wohneinheiten erschliesst. Die künftige 4.50 m breite Stichstrasse jedoch soll mit ihrer Ausgestaltung als Zufahrtsstrasse ca. 20 bis 30 Wohneinheiten erschliessen. Die Eigentümer der fraglichen drei Grundstücke werden daher bei einer neuen oder zusätzlichen Überbauung ihrer Grundstücke entscheiden können, welche von zwei möglichen Erschliessungsvarianten sie für ihr konkretes Bauprojekt wählen (vgl. BEZ 2004 Nr. 2; BEZ 2001 Nr. 59). Ob dabei allerdings die Frohbergstrasse den Anforderungen gemäss § 236 ff. PBG tatsächlich genügt, wird die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren zu prüfen haben. Davon geht auch der Beschwerdeführer aus. Entscheidend für das vorliegende Verfahren ist allein, dass die genannten drei Grundstücke mit dem Bau der neuen Stichstrasse jedenfalls genügend erschlossen werden. Dem strittigen Quartierplan kann daher unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des Kostenverlegers nicht vorgeworfen werden, er verfehle sein Ziel, die Quartierplangrundstücke zur Baureife zu führen.

E. 4.4

Das Grundstück Kat.-Nr. 06 ist heute allein über die Frohbergsstrasse erschlossen und wird nicht an die neue Stichstrasse anschliessen. Es ist jedoch mit seiner Fläche von 173 m² nicht für eine Überbauung geeignet; dementsprechend hat der Gestaltungsplan auf diesem Grundstück auch keinen Baubereich festgelegt. Eine hinreichende Erschliessung dieses Grundstückes ist daher gar nicht notwendig. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm damit von vornherein nicht zu (§ 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.