

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00571 vom 9. Dezember 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00571

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00571 du 9 décembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00571 del 9 dicembre 2010

Regeste

Einleitung des Quartierplanverfahrens | Frage der Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts (E. 1.1). Nichteintreten auf den Antrag, den Wendepunkt in einem baurechtlichen Bewilligungsverfahren aufzulageweise zu verfügen (E. 2.1). Die Anträge des Beschwerdeführers für den Fall, dass die Beschwerde abgewiesen werden sollte, sind abzuweisen, da er bei Beschwerdeabweisung keine weiteren Ansprüche geltend machen könnte (E. 2.2). Grundsätze betreffend Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen, behördliche Begründungspflicht, rechtliches Gehör und amtliche Veröffentlichung (E. 3.2). Es sind weder die Sachverhaltsermittlung noch die Begründung der Angelegenheit durch den Beschwerdegegner oder die amtliche Veröffentlichung des Entscheids zu beanstanden, weshalb der Antrag um Rückweisung der Sache wegen fehlerhafter Publikation bzw. formeller Mängel abzuweisen ist (E. 3.3-3.6). Rechtsgrundlagen betreffend Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens (E. 4.2). Bei der Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens ist nicht zu prüfen, ob damit in die Eigentumsgarantie der betroffenen Grundstückeigentümer in unverhältnismässiger Weise eingegriffen wird (E. 4.2.3). Die Gerichte haben den fehlenden Kehrplatz und insbesondere dessen Standort nicht bereits eindeutig und unumstösslich festgelegt (E. 4.3). Rechtsgrundlagen betreffend Beizugsgebiet eines Quartierplans (E. 4.4.1). Das infrage stehende Beizugsgebiet ist eindeutig definiert. Es bestanden gute Gründe, den streitbetroffenen Weg ins Beizugsgebiet des Quartierplans zu schlagen. Folglich erweist sich der vom Beschwerdegegner festgelegte Quartierplanperimeter als zweckmässig (E. 4.4.2). Es ist ohne weiteres davon auszugehen, dass das infrage stehende Gebiet in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzungsverdichtung erfährt (E. 4.5). Angesichts der erwähnten künftigen Entwicklung und der Erschliessungsdefizite des Baugebiets besteht offensichtlich ein öffentliches Interesse an einem Quartierplanverfahren (E. 4.6). Da angesichts des laufenden Verfahrens nach wie vor Unstimmigkeiten innerhalb der betroffenen Grundstückeigentümer bestehen und da ein Quartierplan für das besagte Gebiet aufgrund der dort zu erwartenden baulichen Entwicklung notwendig erscheint, leitete der Beschwerdegegner zu Recht von Amtes wegen ein Quartierplanverfahren ein (E. 4.7). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2010.00571 Entscheid der 3. Kammer vom 9. Dezember 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretärin Anja Tschirky. In Sachen A , Beschwerdeführer, gegen Gemeinderat B, Beschwerdegegner, und 1. C , 2. D ,

Mitbeteiligte, betreffend Einleitung des Quartierplanverfahrens, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01, "K" 05, und Miteigentümer der privaten Stichstrasse "K", Kat.-Nr. 03, in der Gemeinde F. D und C, Eigentümer des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 04, "K" 06, stellten am 19. Juli 2009 beim Gemeinderat B das Begehren um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens im Gebiet "K", das der Gemeinderat am 12. Januar 2010 guthiess. II. Dagegen erhob A am 17. Februar 2010 Rekurs bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich, welche die Eingabe am 18. Februar 2010 der zuständigen Baudirektion überwies. A beantragte in verfahrensrechtlicher Hinsicht (1) die Zustellung allfälliger Vernehmlassungen der Gegenpartei zur Kenntnisnahme, eventuell zur Stellungnahme. Des Weiteren stellte er folgende Anträge: (2) Auf die Durchführung eines amtlichen Quartierplanverfahrens im Baugebiet "K" sei aufgrund fehlender Voraussetzungen zu verzichten. (3) Der Gemeinderat B sei anzuweisen, den Wendepplatz mit den Abmessungen von 13 x 13 Metern am Ende der I-Strasse im Rahmen eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 auflageweise zu verfügen. (4) In Gutheissung des Rekurses sei der angefochtene Einleitungsbeschluss aufgrund des unzumutbar begrenzten bzw. unklar festgelegten Bezugsgebiets, der formalen Mängel sowie der unkorrekten Eigentumsverhältnisse aufzuheben und eventuell zur neuen materiellen Beurteilung an den Gemeinderat B zurückzuweisen. (5) Falls der Rekurs abgewiesen werden sollte, so sei der Gemeinderat zu verpflichten: (a) die einschlägigen, für diesen individuellen Fall ergangenen rechtskräftigen Gerichtsurteile und Verfügungen, durch die im Baugebiet "K" die gesetzeskonforme Erschliessung statuiert wird, vollumfänglich umzusetzen und zu vollstrecken (vgl. BGr, 11. April 2006, 1P.827/2005; VGr, 2. November 2005, VB.2005.00263; GBR Nr. 028/20.01.2004); (b) den eindeutig und zwingend festgelegten Kehrplatz von 13 x 13 Metern am Ende der I-Strasse und teilweise auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 liegend umzusetzen; (c) sämtlichen beteiligten Grundeigentümern eine grobe Gesamtkostenschätzung für das eingeleitete Verfahren und die Realisierung des Quartierplans zuzustellen; (7 und 8) alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde F. Am 7. September 2010 wies die Baudirektion den Rekurs ab, soweit sie darauf eintrat, und auferlegte A die Verfahrenskosten. Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen. III. Gegen die Verfügung vom 7. September 2010 reichte A Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Er wiederholte im Wesentlichen die im Rekursverfahren gestellten Anträge. Überdies beantragte er, in Gutheissung der Beschwerde sei der angefochtene Beschluss bzw. die angefochtene Verfügung aufgrund formaler Mängel an den Gemeinderat zurückzuweisen, und dieser sei anzuweisen, die einschlägigen, für diesen individuellen Fall ergangenen [bereits erwähnten] rechtskräftigen Gerichtsurteile und Verfügungen, durch die im Baugebiet "K" die gesetzeskonforme Erschliessung statuiert werde, vollumfänglich umzusetzen und zu vollstrecken. C und D liessen sich am 9. November 2010 als Mitbeteiligte vernehmen und beantragten die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter vollen Kostenfolgen für A. Den gleichen Antrag stellte der Gemeinderat B in seiner Beschwerdeantwort vom 19. November 2010. Am 23. November 2010 liess sich die Baudirektion vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen einen Rekursentscheid der Baudirektion über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Nach der geltenden Regelung in § 331 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) entscheidet die Baudirektion als einzige Rechtsmittelinstanz Streitigkeiten über die

Einleitung von Quartierplanverfahren. Diese Regelung erweist sich unter Berücksichtigung dessen, dass Art. 29a der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) jeder Person die Beurteilung von Rechtsstreitigkeiten durch eine richterliche Behörde garantiert, als verfassungswidrig (dazu ausführlich VGr, 20. Mai 2009, VB.2008.00520, E. 1.2, www.vgrzh.ch). Gemäss der Weisung des Regierungsrats an die Behörden zur Verwirklichung der Rechtsweggarantie im Verwaltungsverfahren (Art. 29a BV) vom 9. Dezember 2008 haben die Verwaltungsbehörden des Kantons und der Gemeinden bei Anordnungen, die sie nach dem 1. Januar 2009 erlassen, die Rechtsmittelbelehrung deshalb so abzufassen, dass die Rechtsweggarantie gewährleistet und die Vorinstanzenregelung nach Art. 86 ff. BGG eingehalten wird. Grundsätzlich sind damit Rekursentscheide der Direktionen, Bezirksräte und Statthalter mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anfechtbar (Weisung S. 16). Dies ergibt sich nunmehr auch aus dem revidierten Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959 (VRG), wonach das Verwaltungsgericht grundsätzlich als letzte kantonale Instanz Beschwerden gegen sämtliche verwaltungsrechtlichen Akte beurteilt, und zwar unabhängig davon, wer Urheber des angefochtenen Akts ist (§ 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 VRG; ABI 2009 968). Im Übrigen ergäbe sich die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts auch aus Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK; vgl. VGr, 20. Mai 2009, VB.2008.00520, E. 1.3, www.vgrzh.ch).

1.2 Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Grundstücks in der "K", das im Einzugsgebiet des nachgesuchten Quartierplans liegt. Ausserdem ist er Miteigentümer der privaten Stichstrasse "K". Somit ist er ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

2. 2.1 Wie bereits im Rekursverfahren beantragt der Beschwerdeführer abermals, der Beschwerdegegner sei anzuweisen, den Wendeplatz auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 in einem baurechtlichen Bewilligungsverfahren auflageweise zu verfügen. Mit dem Rekurs bzw. Rechtsmittel gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens oder deren Verweigerung kann jedoch nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG). Über die detaillierte Planfestsetzung, insbesondere über die Erschliessungsanlagen, wird erst nach genehmigter Einleitung des Verfahrens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entschieden (§§ 130, 151 ff PBG; vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 4–23 ff., Ziff. 4.8.4.3 ff.). Da mit der detaillierten Festlegung des besagten Kehrplatzes auf dem bezeichneten Grundstück über die künftige Ausgestaltung einer Erschliessungsanlage befunden würde, was – wie dargelegt – nicht Gegenstand des vorliegend infrage stehenden Einleitungsverfahrens bilden kann und die – wie noch zu zeigen ist (vgl. E. 4.3) – nicht bereits durch das Verwaltungsgericht festgelegt wurde, ist auf den entsprechenden Antrag des Beschwerdeführers nicht einzutreten. Ebenso kann der Beschwerdeführer den Beschwerdegegner im jetzigen Verfahrensstadium nicht auf der Errichtung der im erstinstanzlichen Entscheid erwähnten Erschliessungsmassnahmen behaften und deren Realisierung teilweise infrage stellen, sodass die vorinstanzlichen Entscheide aufzuheben wären und die Sache zum Neuentscheid zurückgewiesen werden müsste. Denn die erwähnten Massnahmen stellen Vorschläge zu Erschliessungsmassnahmen und Anlagen dar, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach Prüfung ihrer Geeignetheit erst noch konkret auszugestalten wären. Ferner steht keineswegs fest, dass mit einem Verzicht auf die Fussgängerschutzmassnahmen entlang der J-Strasse auch der vorgeschlagene Ausbau des Einlenkers in diese Strasse nicht realisiert

werden würde, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht. Schliesslich ist es für den Beschwerdegegner aufgrund der erst im Aufstellungsverfahren erfolgenden Festlegung der Erschliessungsmassnahmen und Detailplanung nicht möglich, bereits zum jetzigen Zeitpunkt die vom Beschwerdeführer verlangte grobe Kostenschätzung zu präsentieren. 2.2 Die Anträge des Beschwerdeführers für den Fall, dass die Beschwerde abgewiesen werden sollte (6.a–c), sind abzuweisen, da er bei Beschwerdeabweisung keine weiteren Ansprüche geltend machen könnte.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bringt insbesondere vor, der Beschwerdegegner habe die Angelegenheit in ungenügender Weise abgeklärt. Für die Vorbereitung, entsprechende Abklärungen und den Entscheid hätten die zuständigen Stellen lediglich zwei Arbeitstage benötigt. Möglicherweise habe der Mitbeteiligte 1 das Einleitungsgesuch bereits früher gestellt, dieses aber umgehend bis am 7. Januar 2010 sistiert. Überdies sage der Einleitungsbeschluss lediglich aus, dass die Bauherrschaft nicht in der Lage – oder eher nicht willens – sei, die erforderlichen Schritte für den Ausbau der Verkehrswege aus eigenen Mitteln bewerkstelligen zu können. Eine individuelle Prüfung der Voraussetzungen, eine ausgewiesene Begründung und eine entsprechende Interessenabwägung würden gänzlich fehlen. Sodann sei die Anzahl der bestehenden bzw. realisierbaren Wohneinheiten im Entscheid des Beschwerdegegners unkorrekt angegeben worden. Schliesslich würden die Flurnamen im Titel und im Einleitungstext der amtlichen Veröffentlichung nicht mit jenen im Rest des Textes sowie mit der Gebietsbezeichnung übereinstimmen. Somit sei die unqualifizierte und unprofessionelle Einleitung dieses Verfahrens aufgrund der fehlerhaften Publikation bzw. der formellen Mängel an den Beschwerdegegner zurückzuweisen.

E. 3.2

Die Behörden sind dazu verpflichtet, den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen richtig und vollständig zu ermitteln (§ 7 Abs. 1 VRG). Sie dürfen sich nur auf Sachumstände stützen, von deren Vorhandensein sie sich überzeugt haben (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 4 und 7).

E. 3.2.1

Zu beachten sind ferner die behördliche Begründungspflicht sowie der rechtliche Gehörsanspruch der Parteien (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 36 ff.). Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Art. 29 Abs. 2 BV verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidefindung berücksichtigt, was aber nicht bedeutet, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene einen Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur; die Verletzung des Gehörsanspruchs führt grundsätzlich unabhängig von den Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung (Giovanni Biaggini, Kommentar Bundesverfassung, Zürich 2007, Art. 29 N. 23 ff.).

E. 3.2.2

Die amtliche Veröffentlichung hat nach dem Wortlaut von § 10 Abs. 3 VRG entweder die Anordnung als Ganzes oder den Hinweis zu umfassen, dass die betreffende Anordnung während einer bestimmten Frist bei der bezeichneten Amtsstelle bezogen werden kann. Dieser Hinweis hat notwendigerweise die Verfahrensparteien, den Verfahrensgegenstand und die Art der Anordnung zu nennen. Darüber hinaus mag es im Einzelfall in analoger Anwendung von § 187 Abs. 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 sachgerecht sein, die Anordnung lediglich im Dispositiv zu veröffentlichen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 60).

E. 3.3

Der Beschwerdeantwort ist zu entnehmen, dass die Mitbeteiligten das Gesuch um Einleitung eines amtlichen Quartierplans bereits am 19. Juli 2009 gestellt haben, was von Letzteren bestätigt wird. Mit Brief vom 1. September 2009 habe die Gemeinde das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) zur Stellungnahme bezüglich der Quartierplanabgrenzung eingeladen. Von der Gemeinde seien die Vorkehrungen für die Quartierplaneinleitung bis zur Einreichung des Sistierungsgesuchs am 25. Oktober 2009 weitgehend getroffen worden. Nach einem erneuten, erfolglosen Versuch, den Ausbau der Erschliessungsanlagen privatrechtlich zu lösen, habe der Mitbeteiligte 1 am 7. Januar 2010 die Aufhebung der Sistierung verlangt. Da die Stellungnahme des ARV bereits vorgelegen habe, habe der Gemeinderat umgehend am 12. Januar 2010 die Einleitung des Quartierplanverfahrens verfügt. Wie bereits von der Vorinstanz zutreffend festgehalten und vom Beschwerdeführer bislang nicht substantiiert widerlegt, tätigte der Beschwerdegegner seit Einreichung des Gesuchs am 19. Juli 2009 somit die erforderlichen Abklärungen und Vorarbeiten für die Quartierplaneinleitung. Insbesondere wurde die ARV als Fachbehörde in das Vorhaben mit einbezogen. Unter diesen Umständen ist es nachvollziehbar, dass der Beschluss des Beschwerdegegners kurz nach Wiederaufnahme des Verfahrens erging, und erfolgen die Beanstandungen des Beschwerdeführers wider besseres Wissen. Dass der Sachverhalt in genügender Weise ermittelt wurde, ergibt sich des Weiteren aus dem besagten Entscheid selbst, der alle rechtserheblichen Sachverhaltselemente enthält, sodass der Beschwerdeführer diesen sachgerecht anfechten konnte. Schliesslich ist für die Einleitung des Quartierplanverfahrens nicht die Bestimmung der genauen Zahl Wohneinheiten, sondern die künftige Entwicklung und Nutzungsverdichtung des Gebiets von Bedeutung, wie noch zu erläutern sein wird (vgl. E. 4.5). Falls der Beschwerdegegner die Anzahl Wohneinheiten nicht genügend abgeklärt hätte, wäre dies folglich nicht weiter von Belang.

E. 3.4

Unter dem Titel "Beurteilung" wurde im erstinstanzlichen Entscheid die Erschliessung des Quartiers "K" unter rechtlichen Gesichtspunkten geprüft und in genügender Weise aufgezeigt, dass in der Sache ein Handlungsbedarf besteht und ein Quartierplanverfahren als zweckmässig erscheint. Eine weiter reichende Interessenabwägung erübrigte sich daher. Auch grenzte der Beschwerdegegner in seinem Beschluss das Beizugsgebiet des neuen Quartierplans ab und listete zu treffende Erschliessungsmassnahmen auf. In Anbetracht des Umstands, dass an erstinstanzliche Anordnungen keine hohen Anforderungen zu stellen sind, erscheint die Prüfungs- und Begründungsdichte des streitbetroffenen Entscheids somit als genügend. Da der Beschwerdeführer in der Folge den Beschluss des Beschwerdegegners rechtsgenügend anfechten konnte, erweist sich dessen Begründung als in ausreichendem

Mass abgefasst. Der Gebrauch der künftigen Gebietsbezeichnung "Quartierplan K" im erstinstanzlichen Beschluss anstatt der im Amtsblatt des Kantons Zürich verwendeten Bezeichnung "Quartierplan G" lässt des Weiteren nicht auf eine unsorgfältige Behandlung der Angelegenheit durch die Behörden schliessen. Ferner bleibt unklar, was der Beschwerdeführer aus der seiner Meinung nach ungenauen und nicht korrekten Bezeichnung "Privatweg" ableiten möchte, welche die Vorinstanz in ihrem Entscheid verwendete, zumal es sich bei der "K" tatsächlich um ein privates Grundstück handelt, das in den vorliegenden Plänen nicht weiter qualifiziert wird. Somit ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erkennbar.

E. 3.5

Selbst eine möglicherweise unzutreffende Angabe der Eigentumsverhältnisse betreffend die Privatstrasse "K" Kat.-Nr. 03 im erstinstanzlichen Entscheid stünde aber der Einleitung des infrage stehenden Quartierplanverfahrens nicht entgegen; dies insbesondere deswegen, weil der besagte Beschluss sämtlichen Grundeigentümern im Quartierplangebiet mitgeteilt wurde, die als Miteigentümer der "K" entsprechend in der "Vereinigung E" beteiligt sein dürften. Da der veröffentlichte Beschluss des Beschwerdegegners sowohl die Bezeichnung "Quartierplan K" als auch "Quartierplan G" enthält, ist überdies genügend klar bestimmt, welches Gebiet von der Einleitung des Quartierplanverfahrens betroffen ist. Selbst für den Beschwerdeführer war es trotz anders lautender Überschrift offenbar erkennbar, um welches Vorhaben es sich beim im Publikationsorgan veröffentlichten Entscheid handelte, ansonsten er nicht auf den entsprechenden Zeitungsausschnitt aufmerksam geworden wäre. Somit ist auch nicht ersichtlich, inwiefern eine fehlerhafte Publikation des besagten Entscheids wegen unklarer Gebietsbezeichnung bestehen würde.

E. 3.6

Demnach sind weder die Sachverhaltsermittlung noch die Begründung der Angelegenheit durch den Beschwerdegegner oder die amtliche Veröffentlichung des Entscheids zu beanstanden. Der Antrag um Rückweisung der Sache wegen fehlerhafter Publikation bzw. formeller Mängel ist daher abzuweisen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, die Voraussetzungen für die Einleitung des Quartierplanverfahrens würden fehlen. Dies gilt es im Folgenden zu prüfen.

E. 4.2

Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben. Dabei sind Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (§ 128 Abs. 1 und 2 PBG). Das Quartierplanverfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet (§ 147 PBG).

E. 4.2.1

Nach § 23 der Verordnung über den Quartierplan vom 18. Januar 1978 (QuartierplanV) ist im Beschluss über die Verfahrenseinleitung insbesondere die Zulässigkeit des nachgesuchten Verfahrens und die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung zu beurteilen. Darüber hinaus stellt sich die Frage der Quartierplanbedürftigkeit eines Gebiets. Abzulehnen sind nämlich Einleitungsgesuche für Gebiete, welche auch nach Abschluss des Verfahrens in absehbarer Zeit keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, wie zum Beispiel Waldareale, oder in welchen eine in absehbarer Zeit nicht zu beseitigende Unmöglichkeit der Grob- oder Basiserschliessung besteht. Wenn die Erschliessung und die Parzellenformen für eine Überbauung des Quartierplangebiets genügend sind, jedoch ein Quartierplanverfahren ausschliesslich privaten Interessen dient, ohne dass damit auch ein öffentliches Interesse verbunden wäre (etwa im öffentlichen Interesse erwünschte Verbesserung der Erschliessung, Beseitigung eines polizei- oder planwidrigen Zustands), ist die Einleitung des Quartierplanverfahrens ebenso abzulehnen. Demnach kann der Einleitungsbeschluss nur nach einer grundsätzlichen Prüfung der Randbedingungen (etwa Zweckmässigkeit der Gebietssanierung, vermutliche Bedürfnisse der Öffentlichkeit) gefasst werden (Peter Müller et al., Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 148 N. 2–5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, S. 4–18, Ziff. 4.8.3).

E. 4.2.2

Grundstücke sind im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) sowie §§ 233 und 234 PBG unter anderem dann genügend erschlossen, wenn sie selber und die darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind (§ 236 Abs. 1 PBG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen auf frühere Entscheide).

E. 4.2.3

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist bei der Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens nicht zu prüfen, ob damit in die Eigentumsgarantie der betroffenen Grundstückseigentümer in unverhältnismässiger Weise eingegriffen wird. Diese Frage stellt sich erst im Rahmen der definitiven Festlegung der Erschliessungsanlagen, was im Übrigen auch aus dem vom Beschwerdeführer zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 2. November 2005 hervorgeht.

E. 4.3

Bezüglich der Erschliessung des Gebiets "K" anerkennt der Beschwerdeführer grundsätzlich, dass die Stichstrasse "K" als Zufahrtsstrasse im Sinn der Zugangsnormalien ausgebaut werden und deshalb neben einer Kehrmöglichkeit über ein Trottoir oder zumindest ein verbreitertes Bankett als Fussgängerstreifen verfügen müsste. Er ist sodann der Ansicht, dass das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 2. November 2005 (VB.2005.00263) bzw. das Bundesgericht mit Entscheid vom 11. April 2006 (1P.827/2005) bereits über die Erschliessung "K" endgültig entschieden sowie diese umfassend geregelt

und festgelegt hätten. Das Verwaltungsgericht habe ausgeführt, dass eine massvolle Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse, insbesondere das Schaffen einer Kehrmöglichkeit am Ende der Zufahrtsstrasse „K“, unter Beanspruchung der Wegfläche des H-Weg, realisierbar sei. Durch die einschlägigen Urteile von Verwaltungsgericht und Bundesgericht seien der Ausbau der Quartierstrasse „K“ mit Wendepplatz und die Entflechtung von Fahrverkehr auf dem H-Weg als wichtige Massnahmen bereits abschliessend geregelt worden. Ausser der Realisierung des Wendepplatzes seien sämtliche Quartierplanmassnahmen nicht zwingend nötig bzw. liessen sich durch eine einvernehmliche privatrechtliche Regelung verwirklichen. Im vorgenannten Entscheid überprüfte das Verwaltungsgericht die Rechtmässigkeit einer Baubewilligung, die den Abbruch einer Wohnliegenschaft und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem nunmehr im Eigentum der Mitbeteiligten stehenden Grundstück vorsah. Dabei war insbesondere zu beurteilen, ob das Bauvorhaben ein allenfalls notwendiges Quartierplanverfahren präjudizieren würde. Dies wurde im Zusammenhang mit der Frage der planungsrechtlichen Baureife geprüft und schliesslich offen gelassen. Keinesfalls bildete die Frage, ob im Quartier „K“ ein Quartierplan- bzw. Teilquartierplanverfahren einzuleiten sei, Prozessgegenstand des erwähnten Verfahrens, worauf im besagten Entscheid auch ausdrücklich hingewiesen wurde. Zwar erwähnte das Verwaltungsgericht in der Folge gewisse nach Massgabe der Zugangsnormen für das besagte Gebiet erforderliche Erschliessungsanlagen, insbesondere den Kehrplatz. Bei dieser Erörterung ging es indessen nicht um die eigentliche Festlegung solcher Massnahmen, sondern um die Frage, ob das streitbetreffende Baugrundstück bereits hinreichend erschlossen und seine Baureife somit gegeben sei, was schliesslich verneint wurde. Das Bundesgericht bestätigte die Annahmen des Verwaltungsgerichts, die bestehende Zufahrt zum Baugrundstück sei nicht verkehrssicher und die Erschliessungsstrasse sei für eine Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung in ihrem heutigen Ausbaustandard ungenügend (BGr, 11. April 2006, 1P.827/2005, E. 4 und 5). Es kann somit nicht davon die Rede sein, die Gerichte hätten den fehlenden Kehrplatz und insbesondere dessen Standort bereits eindeutig und unumstösslich festgelegt, was in verfahrensrechtlicher Hinsicht im Übrigen unzulässig gewesen wäre (vgl. § 147 PBG).

E. 4.4

Zur Begrenzung des Gebiets „K“ bringt der Beschwerdeführer vor, es bestehe eine Diskrepanz zwischen dem erstinstanzlichen Entscheid und dem beiliegenden Plan, denn darin sei das Bezugsgebiet inklusive H-Weg aber exklusive J-Strasse definiert. Gemäss den Zonenplänen der Gemeinde F sei bis heute der westliche Abschnitt des H-Wegs bis zur westlichen Grundstücksgrenze nicht der Bauzone zugeteilt. Da sich aber das Bezugsgebiet grundsätzlich nur auf Bauzonen zu beschränken habe, wäre es unzulässig, den H-Weg zum Bezugsgebiet zu schlagen. Zudem sei die Frage offen, ob der H-Weg als Fuss-Flurweg oder wie im beiliegenden Quartierplan als „Strasse“ definiert sei. Demzufolge seien die Grenzen des Bezugsgebiets nicht sinnvoll, eindeutig und rechtlich klar festgelegt und würden die J-Strasse als Hauptverkehrsträger nicht mit einschliessen. Der planerische Spielraum werde damit unnötig stark eingeschränkt.

E. 4.4.1

Die Grenzen des Bezugsgebiets eines Quartierplans sollen eindeutig und beständig sein (RB 1990 Nr. 62). In der Regel wird dieses Gebiet durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen, ausnahmsweise auch durch Quartierstrassen, begrenzt (§ 124 Abs. 2

PBG). Der Quartierplanperimeter ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken, kann bei besonderen Verhältnissen indessen auch über die Bauzonen hinausreichen (§ 124 Abs. 1 Satz 2 PBG).

E. 4.4.2

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist das streitbetroffene Beizugsgebiet eindeutig definiert (vgl. Beschluss des Beschwerdegegners vom 12. Januar 2010, Quartierplan "K"). Die Begrenzung des Quartierplanperimeters bei der J-Strasse als öffentliche Strasse erfolgte überdies in rechtmässiger Weise. Nach Einholung der Stellungnahme des ARV als Fachbehörde hat der Beschwerdegegner Erschliessungsmassnahmen für den in der Bauzone gelegenen H-Weg vorgeschlagen. Die Ausscheidung eines weiträumigeren Quartierplanperimeters, der den H-Weg mit einschliesst, erweist sich als sinnvoll, da den zuständigen Behörden damit planerischer Spielraum eingeräumt wird, sodass die im Beizugsgebiet gelegenen Grundstücke allenfalls mit anderen als den vorgeschlagenen Massnahmen erschlossen werden können. Unter diesen Umständen bestanden jedenfalls gute Gründe, den H-Weg ins Beizugsgebiet des Quartierplans zu schlagen, weshalb auch offen bleiben kann, ob es sich dabei um einen Fuss-Flurweg oder eine öffentliche Strasse handelt. Folglich erweist sich der vom Beschwerdegegner festgelegte Quartierplanperimeter als zweckmässig. Anzuführen bleibt, dass die Möglichkeit besteht, Grundstücke, die offensichtlich keinen Regelungsbedarf aufweisen, zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens auszuschneiden, wie der Beschwerdegegner bereits in seinem Beschluss zutreffend festhielt.

E. 4.5

Bezüglich der Quartierplanbedürftigkeit des Gebiets "K" ist dem erstinstanzlichen Entscheid zu entnehmen, es seien dort zwar keine grösseren unüberbauten Grundstücke mehr vorhanden; jedoch seien die überbauten Grundstücke heute teilweise nicht voll ausgenützt und daher sei ein gewisses zukünftiges Bauvolumen nach wie vor realisierbar. Der Beschwerdeführer räumt denn auch ein, dass im Baugebiet "K" eine noch lange nicht abgeschlossene bauliche Erneuerung stattfinde und dass ein Ausbaupotenzial von weit mehr als 30 Wohneinheiten bestehe. Auch das Verwaltungsgericht hatte bereits im Entscheid vom 2. November 2005 festgestellt, mit den als Genossenschaftssiedlung erbauten Liegenschaften an der Strassenparzelle "K" werde die heute mögliche Ausnützung nur teilweise ausgeschöpft, sodass ein erhebliches Verdichtungspotenzial bestehe. Das (damals) infrage stehende Bauvorhaben (auf dem Grundstück der Mitbeteiligten) stelle nicht den Abschluss einer baulichen Entwicklung dar, sondern den Beginn einer baulichen Erneuerung, die zu einer deutlich dichteren Überbauung des ganzen durch die Strasse "K" erschlossenen Gebiets führen könne. Es ist somit ohne Weiteres davon auszugehen, dass das Gebiet "K" in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzungsverdichtung erfährt.

E. 4.6

Angesichts der erwähnten künftigen Entwicklung und der Erschliessungsdefizite des Baugebiets "K" besteht offensichtlich ein öffentliches Interesse an einem Quartierplanverfahren. Die Argumentation des Beschwerdeführers, bei der Durchführung eines solchen Verfahrens im besagten Gebiet gehe es nur um die Befriedigung von ausgewiesenen Spezialwünschen der Mitbeteiligten, stösst somit ins Leere. Dies umso mehr, als der Beschwerdeführer selber im Verfahren VB.2005.00263 gerade verlangt hatte, es sei zu prüfen, ob im Quartier "J-Strasse/K" zwingend ein Quartierplan- bzw.

Teilquartierplanverfahren einzuleiten sei. Sein Verhalten grenzt an Rechtsmissbrauch.

E. 4.7

Die Stellung des Gesuchs um Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens erfolgte zudem, nachdem sich die "Vereinigung E" nicht über gewisse gemäss Zugangsnormalien erforderliche Erschliessungsanlagen hatte einigen können Da angesichts des laufenden Verfahrens nach wie vor Unstimmigkeiten innerhalb der "Vereinigung E" bestehen, insbesondere bezüglich des Kehrplatzes, der – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht bereits gerichtlich festgelegt wurde, und da ein Quartierplan für das Gebiet „K“ aufgrund der dort zu erwartenden baulichen Entwicklung notwendig erscheint, leitete der Beschwerdegegner zu Recht von Amtes wegen ein Quartierplanverfahren ein.

E. 5

Demnach sind die Voraussetzungen zur Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens für das Gebiet "K" erfüllt. Die Beschwerde ist unbegründet und daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihm angesichts seines Unterliegens nicht zuzusprechen (§ 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.