

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00721 vom 17. März 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-03-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2014.00721](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00721)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00721 du 17 mars 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00721 del 17 marzo 2016

## Regeste

Quartierplan | Quartierplan: Etappierung der Parzellierung. Mit dem Quartierplan X sollen verschiedene unüberbaute Grundstücksflächen im Innern zwischen drei zur Sanierung bzw. zum Ausbau vorgesehenen Strassen erschlossen werden. Dafür ist der Bau eines von einer der Strassen abgehenden Zufahrtswegs als Stichstrasse vorgesehen, wobei die nicht überbauten Grundstücke neu zum Zufahrtsweg angeordnet werden sollen. Dagegen wehrten sich sechs Grundstückeigentümer mit Rekurs und beantragten, ihre Grundstücke seien aus dem Quartierplan zu entlassen, eventuell im bestehenden Zustand zu belassen, und auf die Festlegung des Zufahrtswegs sei zu verzichten. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs zweier Grundstückeigentümer teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Es lud den Gemeinderat ein, den Technischen Bericht des Quartierplans insoweit zu ergänzen, als die Detailplanung und Realisierung des Zufahrtswegs sowie die Neuparzellierung erst begonnen werden, wenn für den rückwärtigen Bereich der entsprechenden Parzellen eine Überbauungsabsicht bestehe. Nach erhobener Beschwerde der Gemeinde genehmigte die Baudirektion den Quartierplan und lud den Gemeinderat ein, den Quartierplan gemäss dem Ausgang der Rechtsmittelentscheide anzupassen. Durch die vorgeschriebene Etappierung wurde der Streitgegenstand nicht verlassen (E. 2). Der Gemeinderat legte den Quartierplanentwurf während zweier Monate bis zum Tag der zweiten Grundeigentümerversammlung auf. Die Beschwerdegegnerin 2 stellte anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung das Begehren, die Grundstücke seien so zu belassen wie sie seien, und es sei auf den Zufahrtsweg zu verzichten. Die Beschwerdegegnerin 3 beantragte ebenfalls u.a., auf eine Neuparzellierung der Grundstücke sei zu verzichten. Diese Anträge wurden zu Recht als noch rechtzeitig gestellt beurteilt. Begehren um Etappierung werden von § 155 PBG nicht speziell erwähnt, können jedoch gestellt werden, da es sich bei der Etappierung lediglich um den Aufschub des Vollzugs einer bestimmten Massnahme handelt, ohne dass damit ein neuer Streitgegenstand eröffnet würde. Ob das Baurekursgericht jedoch hierzu dem Gemeinderat Gelegenheit zur Stellungnahme hätte gewähren müssen, kann offenbleiben (E. 3). Ein etappenweiser Bau der Erschliessungen ist nach § 128 Abs. 1 PBG möglich. Eine Etappierung der Parzellierung sieht das Gesetz demgegenüber nicht vor. Da der Quartierplan vollständig genehmigt wurde, kommt ein Aufschub der Landumlegung nicht infrage. Mit dem Zufahrtsweg würden die mit dem Quartierplan neu geschaffenen Grundstücke überhaupt erst erschlossen. Würde der Bau der Stichstrasse aufgeschoben, würden sich die Erschliessungsverhältnisse während der Zeit des Aufschubs gegenüber dem heutigen Zustand massgebend verschlechtern. Dies widerspräche dem Sinn des Quartierplans, weshalb nicht gesagt werden kann, der Bau der Stichstrasse sei ohne konkrete Bauabsichten nicht erforderlich (E. 4). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2014.00721 Urteil der 3. Kammer vom 17. März 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiberin Cyrielle Söllner Tropeano. In Sachen Gemeinde A, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1.1 C, 1.2 D, 2. E, 3. F, 4.1 G, 4.2 H, alle vertreten durch RA I, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. Am 8. Juli 2013 setzte der Gemeinderat A den Quartierplan X fest. Mit diesem im Gemeindeteil J liegenden Quartierplan sollen unter anderem verschiedene unüberbaute Grundstücksflächen im Innern zwischen den drei zur Sanierung bzw. zum Ausbau vorgesehenen Strassen K -, L - und M -S trasse erschlossen werden. Zu diesem Zweck ist der Bau eines von der K-Strasse abgehenden Zufahrtswegs B als Stichstrasse vorgesehen, wobei die langgezogenen, nicht überbauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile neu statt im Längsverlauf im Querverlauf zum Zufahrtsweg angeordnet werden sollen. II. Hiergegen erhoben C und D, E, F sowie H und G als Eigentümer der fünf im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04 und 05 Rekurs. Sie beantragten, der Beschluss sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung und Neufestsetzung an den Gemeinderat zurückzuweisen, dies mit der Anweisung, ihre Grundstücke aus dem Quartierplan zu entlassen, eventuell sie im bestehenden Zustand zu belassen und auf die Festlegung des Zufahrtswegs B zu verzichten, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zusätzlich Mehrwertsteuerzusatz zulasten des Gemeinderats, eventuell zulasten der Quartierplanrechnung. Nach Durchführung des Vernehmlassungsverfahrens und eines Augenscheins vor Ort trat das Baurekursgericht mit Urteil vom 19. November 2014 auf den Rekurs von C und D sowie von G und H nicht ein. Den Rekurs von E und F hiess das Baurekursgericht hingegen teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Dementsprechend lud es den Gemeinderat A ein, den Technischen Bericht zum Quartierplan X insoweit zu ergänzen, als die Detailplanung und die Realisierung des Zufahrtswegs B sowie die Neuparzellierung erst begonnen werden, wenn für den rückwärtigen Bereich einer der Parzellen Kat.-Nrn. 03, 04, 02 und 01 eine konkrete Überbauungsabsicht bestehe. Die Verfahrenskosten wurden C und D zusammen zu 2/8, E und F zu je 1/8, G und H zusammen zu 2/8 (unter rekurrentischer Solidarhaftung für 6/8) sowie zu 2/8 der Gemeinde A zulasten der Quartierplanrechnung auferlegt. Umtriebsentschädigungen wurden keine zugesprochen. III. Gegen diesen Rekursentscheid erhob die Gemeinde A am 18. Dezember 2014 Beschwerde und beantragte, dieser sei aufzuheben, soweit die Rekurse teilweise gutgeheissen und ihr zulasten der Quartierplanrechnung 2/8 der Verfahrenskosten auferlegt worden seien. Am 12. Mai 2015 genehmigte die Baudirektion den Quartierplan X und lud den Gemeinderat A ein, die Quartierplanakten gemäss dem Ausgang der Rechtsmittelentscheide anzupassen und allenfalls neu festzusetzen. Das Baurekursgericht beantragte am 3. Juni 2015 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. C und die weiteren am Rekurs beteiligten Quartierplaneigentümer beantragten in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Juli 2015, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin, eventuell zulasten der Quartierplanrechnung. In ihrer Replik vom 10. August 2015 hielt die Gemeinde A an ihren Anträgen fest und reichte die nachträgliche Genehmigung der Beschwerdeerhebung durch den Gemeinderat am 2. Februar 2015 nach. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung

der vorliegenden Beschwerde zuständig . 1.2 Die Beschwerde wurde am 18. Dezember 2014 vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin erhoben, dies vorerst im Auftrag der Ressortleiter Hochbau/Raumplanung und Infrastruktur. Mit Beschluss vom 2. Februar 2015 bestätigte der Gesamtgemeinderat die Beschwerdeerhebung. Der erforderliche Beschwerdewille ist damit erstellt. 1.3 Rekurs- und Beschwerdebefugnis in Bau- und Planungsverfahren richten sich nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Diese Bestimmung regelt jedoch nur die Legitimation Privater, weshalb für die Rechtsmittelbefugnis der Gemeinden die allgemeine Legitimationsvorschrift von § 21 VRG für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren gilt (vgl. § 49 VRG). Gemäss § 21 Abs. 2 lit. b VRG sind Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben mit Rechtspersönlichkeit unter anderem dann rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Der Gemeinderat ist im amtlichen Quartierplanverfahren die gesetzlich vorgesehene Quartierplanbehörde (§ 130 PBG) und fungiert dabei in erster Linie als eigenständige Planungsbehörde, die etwa auch ohne Gesuch von bauwilligen Grundeigentümern tätig werden kann (vgl. § 147 PBG). Damit kommt der Beschwerdeführer in bei der Festsetzung des Quartierplans als Sondernutzungsplan Autonomie zu (Art. 85 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 und Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 2000 ), und sie ist berechtigt, Beschwerde wegen Verletzung der Gemeindeautonomie zu erheben (BGE 136 I 265 E. 1.3 mit Hinweisen). Dies gilt unabhängig davon, dass die Quartierplanbehörde mitunter auch als Sachwalterin der Quartierplangenosser in Erscheinung tritt. Die Beschwerdeführerin ist durch die teilweise Gutheissung des Rekurses und Rückweisung der Sache formell beschwert. 1.4 Auf die Rekurse der als Beschwerdegegner 1.1 und 1.2 sowie 4.1 und 4.2 aufgeführten Quartierplanbeteiligten ist das Baurekursgericht in seinem Rekursentscheid vom 19. November 2014 nicht eingetreten, was diese nicht angefochten haben. Die Beschwerde richtet sich in der Hauptsache nur gegen die teilweise Rekursgutheissung gegenüber den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3. Jedoch beantragt die Beschwerdeführerin im Nebenpunkt, die Rekursverfahrenskosten seien den Beschwerdegegnern 1 bis 6 aufzuerlegen, und es sei ihr zu deren Lasten eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. Damit waren im vorliegenden Beschwerdeverfahren alle Rekurrierenden auch als Beschwerdegegner einzubeziehen. 2. 2.1 Mit der teilweisen Rekursgutheissung lud das Baurekursgericht den Gemeinderat ein, den Technischen Bericht zum Quartierplan insoweit zu ergänzen, dass die Detailplanung und die Realisierung des Zufahrtswegs B sowie die Neuparzellierung erst begonnen würden, wenn für den rückwärtigen Bereich einer der betroffenen Parzellen eine konkrete Überbauungsabsicht bestehe. Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, der Rekurs habe sich nur gegen die Festsetzung des Quartierplans, nicht aber gegen dessen Vollzug gerichtet. Indem das Baurekursgericht zwar den Planinhalt geschützt, aber eine Etappierung vorgeschrieben habe, habe sie den Streitgegenstand verlassen und sich in unzulässiger Weise in den zukünftigen Vollzug des Quartierplans eingemischt. 2.2 Im Rahmen der Quartierplangrundsätze verlangt § 128 PBG, dass alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben müssen (Abs. 1). Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (Abs. 2). Wo derartige Anlagen nach den Umständen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brau

chen, ist der etappenweise Bau zu regeln (Abs. 3). 2.3 Streitgegenstand des Rekursverfahrens war der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 8. Juli 2013 mit den darin aufgeführten massgebenden Plänen und Unterlagen, wozu auch der Technische Bericht vom 3. Juni 2013 gehörte. Damit entsprach der Quartierplan den formalen Anforderungen, die § 31 Abs. 1 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (Quartierplanverordnung) dem bereinigten Quartierplan auferlegt. Der technische Bericht bildet danach gleichermassen wie die einzelnen Pläne zwingenden Bestandteil des Quartierplans (vgl. § 31 Abs. 1 lit. 1 Quartierplanverordnung). Mit der vorgeschriebenen Etappierung der Parzellierung und des Baus des Zufahrtswegs B verlangte das Baurekursgericht eine Ergänzung des Technischen Berichts, der wie erwähnt Bestandteil des Quartierplans bildet. Diese Korrektur liegt nicht ausserhalb des Streitgegenstands. Auch wenn sich die Frage der Bauetappierung unter Umständen erst im Verlauf des Quartierplanvollzugs stellt, sieht das Gesetz in § 128 Abs. 3 PBG eine entsprechende Regelung bereits im Rahmen der Planfestsetzung vor, dies dann, wenn Erschliessungen, gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen nach den Umständen nicht in einem Zug gebaut werden müssen. Mit dieser Möglichkeit, die Quartiererschliessung nicht nur inhaltlich, sondern auch zeitlich zu planen, kann dem fehlenden Interesse der Grundeigentümer an einer Überbauung Rechnung getragen werden (vgl. etwa VGr 20. November 1991, VB 91/0102 E. 3a. aa S. 13 = je nur auszugsweise in RB 1991 Nr. 55 und BEZ 1991 Nr. 2) oder die etappierte Überbauung eines grösseren Gebiets gelenkt werden (VGr, 3. Februar 2005, VB.2004.00369 E. 2.3). Es kann daher nicht gesagt werden, eine Etappierung gehöre a priori nicht ins Festsetzungsverfahren.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführer in macht weiter geltend, die Beschwerdegegner hätten weder im Quartierplanverfahren noch im Rekursverfahren ein Begehren auf Etappierung des Zufahrtswegs B und der in seinem Bereich liegenden Neuparzellierung gestellt. Indem das Baurekursgericht darüber entschieden habe, habe es gegen § 155 Abs.

### **E. 3.2**

Gemäss § 154 Abs. 1 PBG ist der nach der ersten Grundeigentümerversammlung überarbeitete Quartierplanentwurf während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist. Innert der Auflagefrist können Begehren gestellt werden, so unter anderem zu den Grundlagen der Erschliessung und um eine andere Neuzuteilung (§ 155 Abs. 1 PBG). Später sind solche Begehren nur noch zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht fristgerecht hätten vorgebracht werden können (§ 155 Abs. 2 PBG). Anderweitige Begehren können auch noch in der zweiten Versammlung vorgebracht werden (§ 155 Abs. 3 PBG). Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen (§ 155 Abs. 4 PBG). An der Versammlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu Begehren Stellung genommen (§ 156 PBG). Innert vier Monaten nach der zweiten Grundeigentümerversammlung ist zu versuchen, die verbliebenen Anstände zu beseitigen, und es ist der Entwurf zu bereinigen (§ 157 Abs. 1 PBG). Nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens setzt der Gemeinderat den Quartierplan fest (§ 158 PBG). In Abweichung von dieser gesetzlichen Ordnung legte der Gemeinderat den Quartierplanentwurf während zweier Monate bis hin zum Tag der zweiten Grundeigentümerversammlung vom 14. April 2011 auf, dies mit dem Hinweis, dass Wünsche und Anregungen

gen an der Versammlung entgegengenommen würden, aber auch schon vorher oder innert 30 Tagen nachher, d. h. bis zum 16. Mai 2011 schriftlich an die Bauabteilung eingereicht werden könnten. Die Beschwerdegegnerin 2 hat anlässlich der zweiten Grundeigentümersversammlung das Begehren gestellt, die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02, 03 und 04 seien so zu belassen wie sie sind, und auf den geplanten Zufahrtsweg B sei zu verzichten. Die Beschwerdegegnerin 3 beantragte eben falls, dass auf eine Neuparzellierung der Grundstücke zu verzichten sei, ev. eventuell sei ein reduzierter Wegabstand festzusetzen, und es seien die Näherbaurechte zwischen den einzelnen Parzellen verbindlich festzulegen. Sowohl die Beschwerdeführer in als auch die Vorinstanz gehen zu Recht davon aus, dass diese Begehren wegen der überlang eröffneten Frist für Begehren noch als rechtzeitig gestellt zu gelten haben.

### **E. 3.3**

Begehren um Etappierung der im Quartierplan vorgesehenen Massnahmen werden von § 155 PBG nicht speziell erwähnt. Dies kann nicht bedeuten, dass solche Begehren gar nicht gestellt werden dürfen, denn nach dem vorstehend Dargelegten gehört die Etappierung grundsätzlich zu den im Quartierplan zu treffenden Anordnungen (E. 2.3). Das bedeutet, dass solche Begehren entweder noch nach Ablauf der gemäss § 155 PBG eröffneten Frist erst im Rekursverfahren gestellt werden dürfen, oder aber dass das Begehren auf Etappierung einer Erschliessung als im Begehren auf deren Verzicht enthalten zu gelten hat. Dieser letztere Ansatz erscheint überzeugend, denn bei der Etappierung handelt es sich lediglich um den Aufschub des Vollzugs einer bestimmten Massnahme, ohne dass damit ein neuer Streitgegenstand eröffnet würde. In gleicher Weise sind auch die Rekursanträge der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 auf Verzicht auf Neuparzellierung und Zufahrtsweg B zu interpretieren. Darin sind als Minus auch Begehren um Etappierung der umstrittenen Massnahmen enthalten.

### **E. 3.4**

Nichtsdestotrotz fragt es sich aber, ob das Baurekursgericht dem Gemeinderat nicht vor seiner Entscheidung hätte Gelegenheit zur Stellungnahme betreffend Etappierung gewähren müssen, dies, auch wenn der Gemeindevertreter anlässlich des Augenscheins geäußert hatte, die Gemeinde würde die Stichstrasse erst bauen lassen, wenn ein konkreter Überbauungswille ersichtlich sei. Wie es sich damit verhält, kann aber angesichts der nachfolgenden Erwägung offenbleiben.

## **E. 4**

PBG verstossen und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

### **E. 4.1**

Nach § 128 Abs. 3 PBG ist ein etappenweiser Bau der Erschliessungen und gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen möglich, wenn diese nach den Umständen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brauchen. Eine Etappierung der Parzellierung sieht das Gesetz demgegenüber nicht vor. Vielmehr statuiert es als Rechtswirkung der Quartierplangenehmigung, dass die festgesetzten Rechtsverhältnisse, wozu auch die Neuzuteilungen der Grundstücke gehören, von Gesetzes wegen an die Stelle der bisherigen treten (§ 160 Abs. 1 PBG). Nach der Genehmigung veranlasst der Gemeinderat die Erstellung der Mutationsakten und gibt hernach die Anmeldung für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans ab (§ 161 Abs. 1 und 2 PBG). Liegt lediglich eine Teilgenehmigung des Quartierplans vor, erfolgt die Anmeldung für den genehmigten

Teil. Da der Quartierplan X am 12. Mai 2015 vollständig genehmigt wurde, kommt ein Aufschub der Landumlegung nicht in Frage (vgl. dazu auch VGr, 4. Mai 1994, VB.1994.0001, E. 3 S.

#### **E. 4.2**

Damit bliebe theoretisch noch immer möglich, nur den Bau des Zufahrtswegs B zu etappieren. Diese Massnahme erweist sich jedoch angesichts der Umstände als nicht sinnvoll. Mit diesem Zufahrtsweg werden nämlich die mit dem Quartierplan neu geschaffenen und von Gesetzes wegen rechtswirksamen Grundstücke Kat.-Nrn. 06, 07 und 08 überhaupt erst erschlossen, was insbesondere für die beiden letztgenannten Grundstücke, die nach der Mutation über keinen Zusammenhang mehr zum überbauten Teil des Muttergrundstücks an der K-Strasse verfügen, von Bedeutung ist. Würde der Bau der Stichstrasse aufgeschoben, so würden sich die Erschliessungsverhältnisse während der Zeit des Aufschubs gegenüber dem heutigen Zustand, wo nur der hintere Bereich von langgezogenen Riemengrundstücken nicht erschlossen ist, massgebend verschlechtern. Dies widerspricht dem Sinn des Quartierplans, und es kann daher nicht gesagt werden, der Bau der Stichstrasse sei ohne konkrete Bauabsichten nicht erforderlich. 5. Demnach ist die Beschwerde gutzuheissen und der Quartierplan in seiner festgesetzten Form zu bestätigen. Bei diesem Verfahrensausgang wäre die Beschwerdeführerin in bzw. der Gemeinderat vollständig von den Kosten des Rekursverfahrens zu entlasten gewesen. Ihr bzw. sein Anteil von 2/8 ist daher den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 aufzuerlegen, dies zusätzlich zu dem ihnen bereits angelasteten Anteil von je 1/8, da nur bezüglich ihres Rekurses eine materielle Auseinandersetzung mit dem Quartierplan notwendig war. Damit erhöht sich die Solidarität aller Beschwerdegegner auf die gesamten Kosten des Rekursverfahrens. Der Gemeinderat verteidigte im Rekursverfahren nicht nur seine öffentlichen Interessen am Quartierplan, sondern etwa mit Bezug auf die Entlassungsbegehren der Rekurrierenden auch die Interessen anderer am Quartierplanverfahren beteiligter Grundeigentümer. Insofern hätte es sich gerechtfertigt, ihm als obsiegende Partei auch eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. VGr, 27. März 2013, VB.2010.00420 E. 5.2). Bei der Bemessung der Entschädigungen ist allerdings dem unterschiedlichen Aufwand für die Beantwortung der Rekurse wiederum Rechnung zu tragen. 6. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens werden die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 hierfür im vollen Umfang kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Als unterliegende Parteien haben sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Jedoch müssen sie auch keine solche an die Beschwerdeführerin bezahlen. Diese tritt im vorliegenden Verfahren, wo nur noch die Etappierung strittig ist, nicht in ihrer Funktion als Sachwalterin der übrigen Quartierplangossen, sondern als Planungsbehörde in Erscheinung, und es wäre ihr auch als kleinere Gemeinde zuzumuten gewesen, die Angelegenheit ohne den Beizug eines Rechtsbeistandes zu verfechten.

#### **E. 8**

f. [nicht publiziert].