

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00723 vom 22. August 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-08-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00723](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00723)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00723 du 22 août 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00723 del 22 agosto 2024

## Regeste

Quartierplan | Die Vorinstanz verneinte die in einem früheren, bereits in Rechtskraft erwachsenen Quartierplan festgestellte Notwendigkeit zur separaten Erschliessung des bislang unüberbauten und deutlich niedriger gelegenen Teils des Grundstücks der Beschwerdeführerin zu Unrecht. Indem sie die mit dem streitgegenständlichen Quartierplan nunmehr zu realisierende Erschliessung dieses Grundstückteils über ein Nachbargrundstück zugunsten einer rein grundstücksinternen Erschliessung über den bereits erschlossenen, deutlich höher gelegenen nördlichen Grundstücksteil verwarf, griff die Vorinstanz in unzulässiger Weise in das planerische Ermessen des Beschwerdegegners 1 ein. Dies umso mehr, als die von der Vorinstanz angedachte, unter Umständen nur mittels Autolift realisierbare grundstücksinterne Erschliessung des bislang unüberbauten südlichen Grundstückteils in Anbetracht der topographischen Verhältnisse und des ungleich grösseren baulichen Potenzials als geradezu unzweckmässig erscheint. Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2022.00723 Urteil der 3. Kammer vom 22. August 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Serafin Ritscher. In Sachen A, vertreten durch RA Dr. B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Gemeinderat Stäfa, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und 1. C, vertreten durch RA Dr. D, 2. Stiftung E, vertreten durch RA F, 3. G, vertreten durch RA H, 4. I, 5. J, 6. K, vertreten durch RA Dr. L, Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 24. August 2021 setzte der Gemeinderat Stäfa den Quartierplan M fest. Die Baudirektion genehmigte die Festsetzung am 13. Dezember 2021. II. Dagegen erhoben je eigenständig und mit verschiedenartigen Anträgen die vier Quartierplangenossen A, Stiftung E, G und C Rekurs an das Baurekursgericht. Das Baurekursgericht führte am 29. August 2022 einen Abteilungsaugenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 26. Oktober 2022 vereinigte es die vier Rekursverfahren, trat auf den von A erhobenen Rekurs nicht ein und hiess unter anderem den von C erhobenen Rekurs teilweise gut. Dementsprechend hob es den Beschluss des Gemeinderats Stäfa vom 24. August 2021 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. Dezember 2021 unter anderem insoweit auf, als damit die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (im Alleineigentum von A) und die damit zusammenhängenden Festsetzungen gemäss Plan "Neuer Bestand 1:500" festgesetzt bzw. genehmigt wurden; unter Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung im Sinn der Erwägungen und zur neuen

Festsetzung an den Gemeinderat Stäfa. Im Übrigen wies es den von C erhobenen Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. A erhob am 28. November 2022 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts sei insoweit aufzuheben, als damit die im Quartierplan M vorgesehene verkehrsmässige Erschliessung ihres Grundstücks Kat.-Nr. 01 aufgehoben wurde, und die Sache sei zur Neu beurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts insoweit aufzuheben, als angeordnet wurde, das Grundstück Kat.-Nr. 01 mit der ganzen Fläche in den Kostenverteiler einzubeziehen und mit einer Kostenpflicht von 50 % zu belasten; das ganze Grundstück sei stattdessen ohne jegliche Kostenpflichten vollständig aus dem Quartierplan bzw. dem Quartierplanperimeter zu entlassen. Ferner verlangte sie eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. Das Baurekursgericht schloss am 21. Dezember 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion beantragte am 12. Januar 2023 die Gutheissung der Beschwerde in Bezug auf deren Hauptrechtsbegehren. C reichte am 23. Januar 2023 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung des Hauptrechtsbegehrens der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. A hielt mit Replik vom 20. Februar 2023 an ihren Anträgen fest. Der Gemeinderat Stäfa äusserte sich nicht. Von den weiteren vor der Vorinstanz involvierten, in das Beschwerdeverfahren als Mitbeteiligte aufgenommenen Quartierplangenossen erklärten K mit Eingabe vom 6. Dezember 2022 ausdrücklich, alle weiteren stillschweigend ihren Verzicht auf Vernehmlassung. 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; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden, einen Quartierplan betreffenden Beschwerde zuständig. 1.2 Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der im Quartierplangebiet befindlichen Parzelle Kat.-Nr. 01, welche das Baurekursgericht in Gutheissung des vom Mitbeteiligten 1 erhobenen Rekurses als zufolge hinreichender Erschliessung (gar) nicht quartierplanbedürftig erachtet hat, wogegen die Beschwerdeführerin als Rekursgegnerin in jenem Verfahren opponierte. Als insoweit vor der Vorinstanz unterlegene Adressatin des Rekursentscheids und Alleineigentümerin des besagten Grundstücks ist die Beschwerdeführerin beschwerdelegitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG; LS 700.1]). 1.3 Weil auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Vorliegend zu beurteilen sind Anordnungen des Quartierplanrechts (vgl. §§ 123 ff. PBG). Nach Massgabe von § 2 lit. c PBG kommt den Gemeinden bzw. der kommunalen Planungsbehörde bei der Nutzungsplanung Autonomie im Sinn von Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Jaag, in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 85 N. 11; vgl. auch BGr, 6. Januar 2015, 1C\_130/2014, E. 2.2). Dies gilt auch für den Quartierplan – ein Instrument der Sondernutzungsplanung –, der im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür nötigen Anordnungen enthält (§ 123 Abs. 1 PBG). Beim von der Quartierplanbehörde der zuständigen Gemeinde oder Stadt aufgestellten Quartierplan haben die Beteiligten das Recht, Anträge und Einwendungen vorzubringen; die weiteren Verfahrensschritte hängen jedoch nicht von Mehrheitsbeschlüssen der Beteiligten ab. Die Beschlüsse fasst vielmehr die Quartierplanbehörde, welche die Interessen der betroffenen Grundeigentümer abzuwägen, möglichst auszugleichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang zu bringen hat

(VGr, 9. Dezember 2021, VB.2021.00280, E. 3.1; 21. September 2015, VB.2014.00480, E. 2.2; 8. Februar 2012, VB.2011.00104, E. 3.2; 15. September 2005, VB.2005.00030, E. 3.1). 2.2 Bei kommunalen Nutzungsplänen – so auch Quartierplänen – überprüft das Baurekursgericht alle Mängel, insbesondere auch die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der planerischen Anordnungen (§ 20 Abs. 1 VRG, insbesondere § 20 Abs. 1 lit. c VRG). Folglich kommt ihm von Gesetzes wegen umfassende Kognition zu, womit Art. 33 Abs. 1 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) Nachachtung verschafft wird, der eine volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch mindestens eine Rechtsmittelinstanz verlangt. Eine derartige Überprüfung schliesst nicht aus, dass sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegt, soweit über die Zweckmässigkeit kommunaler Planungsmassnahmen zu befinden ist (Art. 2 Abs. 3 RPG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Rechtsmittelbehörde damit nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn das Baurekursgericht zu respektieren (BGr, 22. April 2015, 1C\_428/2014, E. 2.2; 6. Januar 2015, 1C\_130/2014, E. 2.2). Mitunter kommt den Gemeinden im Quartierplanrecht grundsätzlich Planungsautonomie zu. Bei der Überprüfung des kommunalen Planungsentscheids durch das Baurekursgericht muss insbesondere berücksichtigt werden, dass der erstinstanzlichen Behörde verschiedene Planungsvarianten zur Auswahl stehen können. Das Baurekursgericht darf von der gewählten Lösung nur abweichen, wenn sich die kommunale Behörde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen hat leiten lassen oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Im Beschwerdeverfahren überprüft das Verwaltungsgericht als zweite Rechtsmittelinstanz Rekursentscheide nur auf Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, hin. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG; VGr, 9. Dezember 2021, VB.2021.00280, E. 3).

### **E. 3.1**

Das Quartierplanverfahren M wurde vom Beschwerdegegner 1 im Jahr 2012 eingeleitet. Ziel ist die Sicherstellung einer genügenden Erschliessung aller Grundstücke im weitgehend überbauten Quartierplanperimeter. Dieser wird im Süden durch die N-Strasse, im Osten durch die O-Strasse, im Westen durch die P-Gasse und im Norden durch das Areal Q begrenzt. Die erste Grundeigentümerversammlung fand am 16. November 2016 statt; die zweite am 3. Oktober 2018. Die erstmalige Festsetzung des Quartierplans M durch den Beschwerdegegner 1 datiert vom 11. Februar 2020. Mit Schreiben der Beschwerdegegnerin 2 vom 9. Oktober 2020 wurde das Genehmigungsverfahren einstweilen sistiert; gemäss Entscheiden der Vorinstanz vom Juli 2020 gelangt für den Quartierplan M die während laufendem Quartierplanverfahren am 1. Juni 2020 in Kraft getretene Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV; LS 700.4) zur Anwendung. Basierend auf deren Bestimmungen wurde der zweite, hier streitbetroffene Quartierplanentwurf festgesetzt.

### **E. 3.2**

Das Quartierplangebiet weist eine Fläche von 71'367 m<sup>2</sup> auf und umfasst sowohl überbaute als auch unbebaute Flächen, wobei es sich bei Letzteren um Rebhänge, Wiesen oder Schrebergärten handelt. Das Quartierplangebiet ist massgeblich geprägt durch seine

Topografie. Der S-Bach fliesst durch den Perimeter. Besonders im oberen und unteren Teil des Perimeters ist das Gelände stark geneigt. Im oberen Teil des Perimeters liegt das hier streitbetroffene, 8'105 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführerin. In dessen nördlichem, 3'220 m<sup>2</sup> grossen und in der Wohnzone W 2/1.4 gelegenen Bereich, dem im technischen Bericht zum Quartierplan M ein Potenzial von acht Wohneinheiten zugemessen wird und der direkt ab der westlich angrenzenden P-Gasse erschlossen werden kann, befindet sich heute das Wohnhaus Vers.-Nr. 02 an der P-Gasse 06. Das Gelände rund um dieses Wohnhaus gestaltet sich eben bzw. künstlich terrassiert. Hinter dieser Ebene um das Wohnhaus Vers.-Nr. 02 fällt das Grundstück in Richtung Süden auf einer Länge von rund 20 m eher steil und auf weiteren 70 m leicht ab. Der südliche, 4'830 m<sup>2</sup> grosse, gänzlich unbebaute und in der Wohnzone W 2/1.9 gelegene Teil des Grundstücks stellt gemäss dem technischen Bericht eine Baulücke mit einem Potenzial von etwa 16 Wohneinheiten dar.

### **E. 3.3**

Etwa ein Drittel des Quartierplans M – worunter das hier streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 – ist auch Bestandteil des am 10. März 2000 von der Rekursgegnerin 2 genehmigten Teilquartierplans "P-Gasse". Der Teilquartierplan P-Gasse sah die Erschliessung des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 via die R-Strasse von Süden her über den Dorfbach als bestmögliche Erschliessungsvariante vor (nachfolgend: Erschliessungsvariante 2). In der Folge konnte der Mitbeteiligte 1, Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 03, den nach damaligem Planungsstand nicht mehr benötigten östlichen Teil einer oberhalb seiner Parzelle etwa zur Mitte des Grundstücks Kat.-Nr. 01 hin verlaufenden Zufahrtsstrasse im Jahr 2002 käuflich erwerben und sein Grundstück dergestalt hangseits um die Fläche dieses ehemaligen östlichen Teils jener Zufahrtsstrasse erweitern. Ausparzelliert verblieb damals nur der westliche Teil der Zufahrtsstrasse (Kat.-Nr. 04). Im Jahr 2016 wurde die Erschliessungsvariante 2 indes aus gewässerschutzrechtlichen Gründen als nicht länger zulässig erachtet. Als neu bestmögliche unter insgesamt fünf geprüften Erschliessungsvarianten betreffend den südlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 01 eruierte der Beschwerdegegner 1 nunmehr die Erschliessungsvariante 3. Dabei handelt es sich um die Erschliessung mittels der bereits bis zum Jahr 2002 ausparzellierten Zufahrtsstrasse, deren östlicher Teil wie erwähnt zwischenzeitlich an den Mitbeteiligten 1 verkauft und mit dessen Grundstück Kat.-Nr. 03 verbunden worden war. Der Quartierplan M sieht daher vor, dass der Mitbeteiligte 1 die für die Verlängerung der Zufahrtsstrasse nunmehr (wieder) benötigte östliche Fläche seines Grundstücks im Umfang eines Streifens von 101 m<sup>2</sup> an die Beschwerdeführerin abtritt (neu zu schaffende Strassenparzelle Kat.-Nr. 05 im Alleineigentum der Beschwerdeführerin) und von dieser hierfür mit Fr. 750.- pro m<sup>2</sup> entschädigt wird .

### **E. 4.1**

Der Mitbeteiligte 1 wehrte sich vor der Vorinstanz gegen die Erschliessungsvariante 3 mittels des Rechtsbegehrens, wonach "für den Fall, dass mit Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 tatsächlich ein Erschliessungsdefizit bestehen sollte", dieses Grundstück nicht über das Grundstück Kat.-Nr. 03 des Mitbeteiligten 1, sondern anderweitig, namentlich direkt von der P-Gasse oder von der R-Strasse her, zu erschliessen sei.

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz kam zusammengefasst zum Schluss, der Mitbeteiligte 1 habe damit auch vorgebracht, dass er das Grundstück Kat.-Nr. 01 als verkehrsmässig bereits vollständig erschlossen erachte. Nach Massgabe zumindest sinngemässer Äusserungen des damals noch nicht rechtsanwaltschaftlich vertretenen Mitbeteiligten 1 innert der Auflagefrist des zweiten Quartierplanentwurfs sei die Rüge der bereits vollständigen Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 überdies auch rechtzeitig im Sinne von § 155 PBG erfolgt. Die vom Mitbeteiligten 1 vorgebrachte Rüge sei sodann zutreffend. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 sei derart gross, dass zahlreiche grundstücksinterne Erschliessungsvarianten in Betracht gezogen werden könnten, um auch den südlichen Teil des Grundstücks rechtsgenügend zu erschliessen. Denkbar sei ein Ausbau der bestehenden Zufahrt westlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 02, allenfalls mit Autolift zur Überwindung des Gefälles zum südlichen Teil des Grundstücks hin. Möglich sei auch die Realisierung der (weiteren) Variante 3.1 (westseitige Zufahrt von der P-Gasse direkt auf den nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 01) sowie schliesslich eine Kombination aus den Varianten 3 und 3.1. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 stosse jedenfalls auf einer beachtlichen Länge an die P-Gasse an und eine Zufahrt ab der P-Gasse zum südlichen Grundstücksteil sei technisch umsetzbar. Mit anderen Worten betreffe das Erschliessungsdefizit in verkehrsmässiger Hinsicht allein die grundstücksinterne Erschliessung und nicht die Feinerschliessung. Nur letztere sei allerdings Gegenstand des Quartierplanverfahrens. Dementsprechend sei die Verkehrserschliessung des südlichen Grundstücksteils von Kat.-Nr. 01 nicht durch den vorliegenden Quartierplan zu regeln.

#### **E. 4.3**

Gestützt auf diese Erwägungen hob die Vorinstanz wie erwähnt die erstinstanzlichen Entscheide unter anderem insoweit auf, als mit diesen die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (im Quartierplanverfahren) festgesetzt bzw. genehmigt wurde.

#### **E. 5.1**

Die Ausführungen der Vorinstanz überzeugen nicht. Die Vorinstanz lässt zunächst ausser Acht, dass die quartierplanrechtliche Erschliessungsbedürftigkeit des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 mit dem am 10. März 2000 von der Beschwerdegegnerin 2 genehmigten Teilquartierplan P-Gasse rechtskräftig festgestellt wurde. Angepasst wurde mit dem Quartierplan M nach Massgabe der zwischenzeitlich veränderten gewässerschutzrechtlichen Rahmenbedingungen nur die Art der Erschliessung (neu Variante 3 anstelle der als nicht mehr realisierbar erachteten Variante 2 über den S-Bach von Süden her). Die restlichen Festlegungen des Teilquartierplans P-Gasse – und damit auch die quartierplanrechtliche Erschliessungsbedürftigkeit des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 respektive ganz allgemein dessen Beizug in den Quartierplanperimeter – blieben ausdrücklich unangetastet.

#### **E. 5.2**

Das Quartierplanverfahren schafft gut überbaubare Parzellen (Peter Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Zürich 1972, S. 14). Mit der Anlage von Grob- und Feinerschliessungsstrassen ist die Zugänglichkeit nicht allein zu den Grundstücken, sondern auch zu den zugehörigen Bauten und Anlagen in der Regel durchaus gewährleistet (Peter Engeler, Die Erschliessung von Baugrundstücken nach zürcherischem Recht, Zürich 1976, S. 54). Das am Hang liegende und bislang erst im Norden mit einem Gebäude überbaute Grundstück Kat.-Nr. 01 erstreckt sich über eine Tiefe von über 100 m und fällt nach Süden

wie erwähnt (E. 3.2) deutlich ab (vgl. auch [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) ■ Karte "Digitale Höhenmodelle 2021/22 ZH"). Es gilt gemäss der im Sinne von Art. 31 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erstellten Übersicht des Beschwerdegegners 1 als nicht vollständig erschlossen und (noch) nicht baureif ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) ■ Karte "Überbauungs- und Erschliessungsstand"). Mit der hier streitbetroffenen Quartierplanung soll eine rechtsgenügende Feinerschliessung unter anderem des südlichen Grundstückteils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 erreicht werden. Darin liegt eines der Hauptziele des Quartierplanverfahrens gemäss dem Einleitungsbeschluss des Beschwerdegegners 1 vom 12. Juni 2012. Der Einbezug des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in den Quartierplanperimeter zwecks Feinerschliessung ist namentlich aufgrund der Grösse und der Topografie des Grundstücks mit der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 in deren Rekursantwort nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3**

Dass nach Auffassung der Vorinstanz eine rein grundstücksinterne Erschliessung ausserhalb des Quartierplanverfahrens möglich sein soll, ändert hieran nichts. Damit wird nicht dargetan, weshalb die anderslautende Auffassung des Beschwerdegegners 1 nicht vertretbar sein sollte. Dies gilt umso mehr, als die von der Vorinstanz angedachte, rein grundstücksinterne Erschliessung mittels einer Autolift-Lösung angesichts eines Erschliessungspotenzials von 16 Wohneinheiten nachgerade unzweckmässig erscheint. Ein Autolift mag eine Lösung für die Fahrzeugparkierung bei einigen wenigen Wohneinheiten darstellen, etwa betreffend die Tiefgarage eines via einer direkt angrenzenden Strasse zugänglichen Mehrfamilienhauses. Die notwendige Erschliessung umfasst vorliegend jedoch auch die nicht mittels eines Autolifts zu bewerkstellende Zugänglichkeit des gesamten südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 für Baustellenverkehr, Feuerwehr, Sanität, Lieferservice, Verkehr für Wartung und Unterhalt von Gebäuden usw. Die weiteren von der Vorinstanz in Betracht gezogenen Varianten lassen sich sodann nicht ohne die Zustimmung von Drittbeteiligten verwirklichen, worauf die Beschwerdeführerin zu Recht hinweist. Die Variante 3.1 wäre ebenso wie eine Kombination der Varianten 3 und 3.1 auf eine weitreichende Änderung und Ausdehnung der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 lastenden Grunddienstbarkeit angewiesen. Diese stammt aus dem Jahr 1961 und beinhaltet derzeit nur ein Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Bewerbung; sodann beschlägt sie nur einen kleinen Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 04. Durch Nichterteilung der entsprechenden Zustimmung vermöchten die Dienstbarkeitsbelasteten jedwelche direkte Erschliessung ab der P-Gasse in diesem Bereich ohne Weiteres zu verhindern. Die Schaffung von neuen Servituten – allenfalls auch gegen den Willen einzelner Beteiligter respektive bisheriger Grundstückeigentümer – ist nur im Quartierplanverfahren möglich (vgl. Wiederkehr, S. 48 f.). Eine quartierplanrechtliche Regelung der Erschliessung des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 ist weiterhin uneingeschränkt einleuchtend.

### **E. 5.4**

Indem die Vorinstanz die Erschliessungsvariante 3 respektive die von ihr angedachten drei Erschliessungsvarianten mit den Eingriffen in das Eigentum des Mitbeteiligten 1 abwägt, und dergestalt zum Schluss kommt, es bestünden hinreichende grundstücksinterne Erschliessungsvarianten, vermischt sie schliesslich in sachfremder Weise die Frage der Erschliessungsbedürftigkeit des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 mit der Frage der quartierplanrechtlich zu bewerkstellenden Ausgleichsmassnahmen zugunsten des

Mitbeteiligten 1 im Falle der Verwirklichung der Erschliessungsvariante 3. Erstere Frage ist indes sachlogisch von zweiterer zu trennen. Mit anderen Worten kann der zu bewerkstelligen Erschliessung des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 ihre Quartierplanbedürftigkeit nicht deswegen abgesprochen werden, weil sie allenfalls auch mit einem höheren Geldausgleich (oder allenfalls auch einem anderen Ausgleich, etwa einem Flächenausgleich) für den – im Falle der Verwirklichung der Variante 3 – Einwurf von 101 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einhergehen könnte als die derzeit geplanten Fr. 750.- pro m<sup>2</sup>. Diese Fragen sind indes ebenso wenig Streitgegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens wie die von der Vorinstanz zufolge Verneinung der Erschliessungsbedürftigkeit des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 bislang noch nicht geprüften Rügen des Mitbeteiligten 1 betreffend die Art der quartierplanrechtlichen Erschliessung (Variantenentscheid; Eventualrechtsbegehren für den Fall, dass die Vorinstanz zum Schluss kommen sollte, dass die Erschliessungsvariante 3 nicht zu beanstanden ist). Diesbezügliche Anweisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanz wären verfrüht und fallen daher ausser Betracht.

## **E. 6**

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Dispositivziffer II Absatz 2 des Entscheids der Vorinstanz ist insoweit aufzuheben, als damit in teilweiser Guttheissung des Rekurses des Mitbeteiligten 1 die im Quartierplan M vorgesehene verkehrsmässige Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 aufgehoben worden ist. Die Sache ist zur Neubeurteilung im Sinn der vorstehenden Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bemerkungsweise ist festzuhalten, dass (Eventual-)Rechtsbegehren aus der Rekurschrift der Beschwerdeführerin vom 2. Februar 2022 dabei nicht mehr zu prüfen sein werden, nachdem die Beschwerdeführerin das vollständige Nichteintreten auf den von ihr selbst erhobenen Rekurs (Dispositivziffer II Absatz 1 des Entscheids der Vorinstanz) zwar in der Beschwerdeschrift kurz angesprochen, jedoch in ihren Rechtsbegehren nicht etwa die Aufhebung desselben beantragt hat. Das vorinstanzliche Nichteintreten auf den von der Beschwerdeführerin daseibst erhobenen Rekurs war deshalb im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch nicht Streitgegenstand; es ist in Rechtskraft erwachsen. Der Klarheit halber aufzuheben ist überdies die Rückweisung der Vorinstanz zur Neubeurteilung im Sinne ihrer Erwägungen und zur neuen Festsetzung an den Beschwerdegegner 1 (Dispositivziffer II Absatz 3 des Entscheids der Vorinstanz), soweit sich die vorinstanzlichen Erwägungen – in Bezug auf die quartierplanrechtliche Erschliessungsbedürftigkeit des südlichen Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 01 – nach dem vorstehend Ausgeführten als unzutreffend erwiesen haben.

## **E. 7.1**

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Guttheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Person mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f.). Der Entscheidungsinstanz steht bei der Verteilung der Verfahrenskosten ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 13 N. 41 und 51 f.). Vorliegend rechtfertigt es sich mit Blick auf die quartierplanrechtliche Spezialkonstellation, die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem vollständig unterliegenden Mitbeteiligten 1 allein aufzuerlegen.

## **E. 7.2**

Die Gerichtskosten des Rekursverfahrens (Dispositivziffer III des Entscheids der Vorinstanz) sind wie folgt neu aufzuerlegen: – zu 8/27 dem Beschwerdegegner 1 – zu 4/27 der Beschwerdegegnerin 2 – zu 1/9 der Beschwerdeführerin (unverändert) – zu 1/6 der Mitbeteiligten 2 (unverändert) – zu 1/6 dem Mitbeteiligten 3 (unverändert) – zu 1/9 dem Mitbeteiligten 1. Dispositivziffer IV Absatz 1 des Entscheids der Vorinstanz ist aufzuheben. Der Mitbeteiligte 1 ist vielmehr zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren insgesamt zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

## **E. 8**

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim vorliegenden Rückweisungsentscheid um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a und b des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) handelt, der nur unter den darin erwähnten einschränkenden Voraussetzungen angefochten werden kann.

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