



Entscheidinstanz:	Baudirektion
Geschäftsnummer:	BDV Nr. 02 039
Datum des Entscheids:	28. Februar 2002
Rechtsgebiet:	Bau- und Planungsrecht
Stichwort:	Quartierplanverfahren
verwendete Erlasse:	§ 147 Planungs- und Baugesetz § 148 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz

Zusammenfassung:

Der vorliegend angefochtene Quartierplaneinleitungsbeschluss führt zu einer Revision eines bestehenden Quartierplans, da nicht genügend Platz für einen vorgeschriebenen Kehrricht-containerabstellplatz vorhanden ist. Der Quartierplanperimeter umfasst auch ein Grundstück ausserhalb der Bauzonen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Land dieses Gebiets gegebenenfalls mitbeansprucht werden muss. Zunächst gilt es jedoch zu prüfen, ob bei einer Quartierstrassenverzweigung zusätzlich Land von privaten Grundstücken heranzuziehen sei. Der Quartierplanperimeter ist im Einleitungsverfahren soweit zu ziehen, dass keine in Frage kommende Variante von vornherein ausgeschlossen wird.

Anonymisierter Entscheidtext:

- A. Mit Beschluss vom 3. Juli 2001 leitete der Gemeinderat Stäfa die Revision des Quartierplanverfahrens W., Stäfa, ein.
- B. Gegen diesen Beschluss erhoben die Grundeigentümerinnen mit getrennten Eingaben Rekurs an Baudirektion mit dem sinngemäss übereinstimmenden Antrag, es sei der angefochtene Einleitungsbeschluss aufzuheben.
- C. Der Gemeinderat Stäfa beantragt in seinen Vernehmlassungen die Abweisung der Rekurse. Die Mitbeteiligten wenden sich, ohne einen formellen Antrag zu stellen, gegen den Einbezug des Grundstücks Kat.-Nr. cccc. Sie befürworten die Quartierplanrevision unter der Voraussetzung, dass sich diese unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit auf die Ausscheidung eines Containerplatzes beschränkt.



Es kommt in Betracht:

1. (Verfahrensfragen)
2. Während sich die Rekurrentin Nr. 1 im Wesentlichen dagegen wendet, dass sich die Revision des Quartierplans nicht auf die Ausscheidung eines Containerplatzes innerhalb der bestehenden Quartierplangrenzen beschränkt, sondern auch die Prüfung eines Ausbaus der Strasse Im Grafen umfasst, äussert sich die Rekurrentin Nr. 2 grundsätzlich gegen eine Revision des festgesetzten Quartierplans Rainwiesen und die Rekurrentin Nr. 3 gegen einen Einbezug des in der Reservezone gelegenen Grundstücks Kat.- Nr. cccc in den Quartierplanperimeter.
3. Gemäss § 147 PBG wird das Quartierplanverfahren auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet. Mit einem Rechtsmittel gegen die Einleitung oder deren Verweigerung kann gemäss § 148 Abs. 2 PBG nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben. Zulässig ist ferner der Antrag auf Ausdehnung oder Einschränkung des Bezugsperimeters. Ein Rechtsmittelentscheid über den Einleitungsbeschluss kann sich demzufolge nur über die Quartierplanbedürftigkeit, die Zulässigkeit des Verfahrens und die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung aussprechen.
4. Ausgangspunkt für die Einleitung des Quartierplanrevisionsverfahrens bilden zwei Baukursentscheide vom 10. April 2001. Darin stellte die Baurekurskommission II fest, dass der Ausführung des Erschliessungsprojekts im Verzweigungsbereich dreier Quartierstrassen gemäss den Vorgaben der Quartierplanfestsetzungsbeschlüsse vom 7. Mai 1996 bzw. vom 1. Dezember 1998 für den vorgesehene Kehrrechtcontainerabstellplatz überwiegende Interessen der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Als Konsequenz daraus ergibt sich für den Gemeinderat die Verpflichtung zur Evaluierung einer neuen Lösung für den Standort eines Containerabstellplatzes. Entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen Nrn. 2 und 3 kann dies nicht ohne die Revision des Quartierplans erfolgen, da im bisher ausgeschiedenen Strassenraum (insbesondere in dem hierfür ursprünglich vorgesehenen Strassenverzweigungsbereich) zu wenig Platz vorhanden ist, so dass für die Neuprojektierung zusätzlich Land ausgeschieden werden muss. Als Folge davon, dass die Lage des Containerabstellplatzes oder aber der Verzicht auf einen zentralen Kehrrechtssammelplatz bei gleichzeitigem Ausbau der Strasse Im Grafen erneut Gegenstand der Abklärung bilden, stellt sich die Frage der Situierung



des Wendeplatzes ebenfalls erneut. Dessen Fixierung in den Quartierplanfestsetzungsbeschlüssen vom 7. Mai 1996 bzw. vom 1. Dezember 1998 kann deshalb dem vorliegenden Einleitungsbeschluss nicht entgegengehalten werden. Unter den geschilderten rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ist die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Revision des rechtskräftig festgesetzten Quartierplans zur Erstellung der hier zur Diskussion stehenden Quartierschliessungsanlage erfüllt seien, klarerweise zu bejahen.

5. Strittig ist sodann der Revisionsumfang sowohl hinsichtlich des Bezugsperimeters als auch bezüglich des Planungsinhalts. Der im angefochtenen Beschluss des Gemeinderates Stäfa enthaltene Quartierplanrevisionsperimeter beschränkt sich nicht allein auf das ursprüngliche Quartierplangebiet, sondern bezieht auch das in der Reservezone liegende Grundstück Kat.-Nr. cccc mit ein. Erschliessungsanlagen für Bauten innerhalb der Bauzone haben sich jedoch grundsätzlich auf Land innerhalb der Bauzonen zu beschränken und dürfen nur in ausgesprochenen Ausnahmefällen auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen verwirklicht werden. Die Bemühungen der Quartierplanbehörden haben sich deshalb in erster Linie darauf zu konzentrieren, innerhalb der Bauzone, d. h. hier innerhalb des ursprünglichen Quartierplanperimeters Platz für eine Containerabstellfläche zu schaffen. Nur wenn es sich erweisen sollte, dass unter anderem aus Gründen der Topographie, der Grundstücksformen bzw. der Grundstücksgrössen oder der Verhältnismässigkeit innerhalb der Bauzone keine Landfläche für den Kehrriechabstellplatz geschaffen werden kann, darf auch Land in der Reservezone beansprucht werden. Es kann jedoch nicht Gegenstand des Einleitungsverfahrens sein, mögliche Lösungsvarianten zu prüfen. Die Grenzen des Quartierplanverfahrens müssen so gezogen werden, dass keine in Betracht fallende Erschliessungsvariante von vornherein ausgeschlossen wird. Dem Antrag, dass sich die Revision allein auf den Strassenverzweigungsbereich zu beschränken hätte, ist nach dem Gesagten ebenso wenig zu folgen wie dem Begehren um Entlassung des Grundstücks Kat.-Nr. cccc aus dem Quartierplanperimeter.
6. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Rekurse. Auf einen Augenschein sowie auf die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels war aufgrund der klaren Aktenlage zu verzichten.

(Kostenregelung)



Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von eingereichten Rekurse gegen den Beschluss des Gemeinderates Stäfa vom 3. Juli 2001 betreffend die Einleitung eines Quartierplanverfahrens für das Gebiet W., Stäfa, werden vereinigt. Die Rekurse werden abgewiesen.