



Entscheidinstanz:	Baudirektion
Geschäftsnummer:	BD_A 07 012
Datum des Entscheids:	5. Februar 2007
Rechtsgebiet:	Bau- und Planungsrecht
Stichwort:	Quartierplanverfahren Revision, Einleitung
verwendete Erlasse:	§ 123 Planungs- und Baugesetz § 147 PBG § 233 PBG

Zusammenfassung:

Das Verfahren zur Änderung (Revision) von Quartierplänen richtet sich nach dem ordentlichen (Einleitungs-)Verfahren, setzt jedoch aus Gründen der Planbeständigkeit das Vorliegen wichtiger Gründe voraus.

Die durch eine Neubildung von Parzellen ermöglichte (erhebliche) Mehrausnützung stellt keinen wichtigen Grund dar, solange vom ursprünglichen Strassen-Erschliessungskonzept nicht in unangemessener oder unzulässiger Weise abgewichen wird.

Anonymisierter Entscheidtext:

- A. Mit Schreiben vom 20. November 2003 stellte K. [Rekurrent], Oetwil a.d.L., beim Gemeinderat Oetwil a.d.L. [Rekursgegner] das Gesuch um Revision des Quartierplanes Nr. 2 «Obere Halde», Oetwil a.d.L.
- B. Mit Beschluss vom 26. Januar 2004 hat der Gemeinderat Oetwil a.d.L. das Gesuch um Einleitung der Revision des Quartierplanes Nr. 2 «Obere Halde» abgelehnt.
- C. Gegen diesen Beschluss erhob der Gesuchsteller mit Eingabe vom 25. Februar 2004 innert Frist Rekurs an die Baurekurskommission I mit folgenden Anträgen:
 - «1. Es sei die Zif. 1 des angefochtenen Beschlusses aufzuheben und der Gemeinderat einzuladen, das Verfahren auf Änderung des Quartierplanes einzuleiten.
 2. Es sei eine Quartierplanänderung mit dem Zweck einzuleiten:
 - 2.1 Hauptsächlich (Abs. 2.1 des Gesuches vom 20.11.03) das subjektiv-dingliche Miteigentum der beiden Weggrundstücke Kat. [...] und Kat.-Nr. X2 aufzuheben und diese ins Eigentum der Gemeinde über zuführen, sowie durchgehend befahrbar auszubauen.
 - 2.2 Alternativ (Abs. 3.4 des Gesuches vom 20.11.03) beim Weiterbestehen des Miteigentums die Miteigentumsanteile der tatsächlichen endgültigen Benützung anzupassen und die Anmerkungen im Grundbuch sicher zustellen.»



- D. Der Gemeinderat Oetwil a.d.L. beantragt innert erstreckter Frist in seiner Vernehmlassung vom 14. Juni 2004 die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge.
- E. Nachdem der Rekurrent nebst dem vorliegenden Rekursverfahren bei der Baurekurskommission I einen Rekurs gegen die Baubewilligung vom 5. Mai 2004 des Gemeinderates Oetwil a.d.L. betreffend Terrassen-/Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage, A-weg/B-strasse, Oetwil a.d.L., erhoben hatte und in diesem Baurekursverfahren unter anderem auch die planungsrechtliche Baureife des Baugrundstücks Kat.-Nr. X1 – unter Bezugnahme auf den Quartierplan Nr. 2 «Obere Halde» – strittig war, wurde das vorliegende Verfahren aus verfahrensökonomischen Gründen mit Schreiben der Baudirektion vom 2. Februar 2006 sistiert, bis das Baurekursverfahren rechtskräftig erledigt ist.
- F. Mit Entscheid vom 23. Juni 2006 hat die Baurekurskommission I den Baurekurs des Rekurrenten im Verfahren BRKE I Nr. 0138/2006 gutgeheissen und den Beschluss des Gemeinderates Oetwil a.d.L. vom 3. Mai 2004 aufgehoben.
- G. Auf die Begründung des Abweisungsbeschlusses sowie die Parteivorbringen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Es kommt in Betracht:

1. Der Rekurs wurde bei der Baurekurskommission I innert Frist anhängig gemacht. Der Umstand, dass der Rekurs bei einer unzuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht wurde, bleibt auf die Einhaltung der Frist ohne Einfluss. Der Rekurrent ist als Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb des beantragten Beizugsperimeters der Quartierplanrevision zu liegen kämen, sowie als Gesuchsteller ohne weiteres zur Rekurserrhebung legitimiert. Auf den Rekurs ist einzutreten.
- 2.a) Gemäss § 147 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 (Planungs- und Baugesetz [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. Ein Rechtsmittelentscheid über den Einleitungsbeschluss kann sich demzufolge nur über die Quartierplanbedürftigkeit, die Zulässigkeit des Verfahrens und die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung aussprechen.
3. Der Rekurrent macht insbesondere geltend, dass zur Zeit der Festsetzung des Quartierplanes das heutige Grundstück Kat.-Nr. X1 noch nicht existierte und vielmehr später durch die Zusammenlegung der drei Quartierplangrundstücke Y1, Y2 (teilweise) und Y3 (teilweise) entstanden sei. Der Gemeinderat Oetwil a.d.L. habe bereits mit Protokollauszug vom 31. Januar 1983 festgehalten, dass mit der Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. X1 die Abtretung der Miteigentumsanteile am Weggrundstück Kat.-Nr. X2 gemäss den im Quartierplan festgelegten Grundsätzen verlangt werden muss. Gegenüber der im Zeitpunkt der Festsetzung des Quartierplanes geltenden Bauordnung sei mit der heute gültigen Bauordnung von 1996 eine Mehrnutzung von 52% möglich, was zu einer massiven Erhöhung der Erschliessungsbelastung der Erschliessungsstrasse Kat.-Nr. X3 führe, womit die heutigen Miteigentumsanteile nicht mehr den tat-



sächlichen Verhältnissen entsprächen. Mit der Neubildung der Parzelle Kat.-Nr. X1 im Jahre 1983 sowie der baulichen Mehrausnützung seien neue erhebliche Tatsachen geschaffen worden, die im früheren Verfahren nicht hätten beigebracht werden können. Damit sei ein Revisionsgrund gegeben.

4. Die Vorinstanz nimmt den Standpunkt ein, dass es dem Grundeigentümer freigestellt sei, zu entscheiden, welche Erschliessungslösung er wählt, wenn ein Grundstück durch zwei oder mehrere Strassen erschliessbar ist. Der vorliegende Quartierplan enthalte keine Verpflichtung des Grundeigentümers, sein Grundstück über alle drei möglichen Quartierplananlagen zu erschliessen. Hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung geht die Vorinstanz davon aus, dass gemäss einem aktuellen Bauvorhaben auf Parzelle Kat.-Nr. X1 (Terrassen-Mehrfamilienhaus mit Unterniveau-Garage) zusammen mit dem Wohnhaus neun Wohneinheiten über das Grundstück Kat.-Nr. X3, bzw. deren acht über das Grundstück Kat.-Nr. X2 erschlossen würden. Die künftige Beanspruchung bewege sich somit im Anforderungsbereich nicht durchgehender Erschliessungswege und sei im heutigen Zustand bereits normalienkonform, bzw. könne ohne Revision des Quartierplanes auf eine Breite von 5 m ausgebaut werden. Für einen durchgehenden Ausbau des Weggrundstückes Kat.-Nr. X2 bestehe ebenfalls keine Veranlassung, da den Anforderungen der Zugangsnormalien mit der Verbreiterung des Weges entlang des Grundstückes Kat.-Nr. X1 Genüge getan würde. Weiter verweist der Rekursgegner darauf, dass für die Abänderung der bestehenden Miteigentumsanteile an den Weggrundstücken Kat.-Nrn. X2 und X3 die rechtlichen Grundlagen, das öffentliche Interesse, sowie das Vorliegen von wichtigen Revisionsgründen fehlten. Ebenso fehle es an der gesetzlichen Grundlage für die Übernahme der beiden Weggrundstücke durch die Gemeinde, insbesondere da diese noch nicht quartierplanmässig ausgebaut seien. Für eine Revision des Quartierplanes fehle es damit an wichtigen Gründen.
5. Als Plan im eigentlichen Sinne muss der Quartierplan geänderten Verhältnissen angepasst werden können. Indessen setzt das Vertrauen der Grundeigentümer in die Beständigkeit des Plans solchen Revisionen verhältnismässig enge Grenzen; der formell rechtskräftige Quartierplan darf grundsätzlich nur bei Vorliegen wichtiger Gründe geändert werden (BEZ 1999 Nr. 18). Die Änderungen müssen zur Folge haben, dass der festgesetzte Quartierplan den neuen Gegebenheiten in wesentlichen Teilen widerspricht und insofern als völlig unangemessen erscheint.

Das PBG und die ausführenden Erlasse enthalten mit Ausnahme von § 46 Abs. 2 Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (QPV) keine Vorschriften über die Revision von Quartierplänen. Sinngemäss sind im Revisionsverfahren die Vorschriften des ordentlichen Quartierplanverfahrens anzuwenden. Gegenstand einer Revision kann jedoch nur sein, was auch Gegenstand der zu revidierenden rechtskräftigen Anordnung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen.

- 6.a) Nach § 123 PBG soll der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen. Insbesondere sollen alle Grundstücke erschlossen werden (§ 128 PBG). Wesentliche Argumente des Rekurrenten für die Revision des Quartierplanes «Obere Halde» bilden die behauptete quartierplanwidrige Erschliessung der neu geschaffenen Parzelle Kat.-Nr. X1, die Notwendigkeit, das durch diese geänderte Parzellensituation betroffene Miteigentumsverhältnis



an den Erschliessungsparzellen Kat.-Nrn. X2 und X3 aufzuheben bzw. neu festzulegen, sowie die Überführung dieser beiden Erschliessungsparzellen ins Eigentum der Gemeinde.

- b) Grundstücke sind im Sinne von Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie § 233 PBG unter anderem dann genügend erschlossen, wenn sie selber und die darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind. 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 Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG).
- c) Die Baurekurskommission I hat in ihrem Entscheid vom 23. Juni 2006 (BRKE I Nr. 0138/2006, Ziffern 7.1 und 7.2) festgestellt, dass gegen eine Erschliessung auch mit motorisiertem Verkehr über den Fussweg Kat.-Nr. X2 nichts einzuwenden sei. Das ursprüngliche Grundstück Zut.-Nr. Y1 stiesse einzig an diesen Fussweg direkt an. Daher sei bereits im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung offenkundig gewesen, dass der Fussweg auch vom motorisierten Verkehr als Erschliessung benutzt werden würde. Zum Einwand des Rekurrenten, dass die Erschliessung der gesamten neu geschaffenen Parzelle Kat.-Nr. X1 über den Fussweg und der daran anstossenden Strassenparzelle quartierplanwidrig sei, führte die Baurekurskommission aus, dass gemäss ständiger Rechtsprechung bei der Überbauung eines an verschiedene Strassen anstossenden Areals es nicht von vornherein ausgeschlossen sei, dass eine einheitliche, dem ursprünglichen auf den damals unter Berücksichtigung der Parzellarordnung getroffenen Überbauungsmassnahmen basierenden Quartierplankonzept widersprechende Erschliessung erstellt werde. Vorausgesetzt sei hierbei, dass die im Quartierplan getroffene Erschliessungslösung nicht zwingender Natur sei und das Quartierplankonzept durch die projektierte Erschliessung nicht aus dem Lot geraten würde. Letzteres sei wohl angesichts der im strittigen Projekt vorgesehenen acht Wohneinheiten auszuschliessen. Entgegen dem rekurrentischen Vorbringen schienen auch die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse an den zwei Erschliessungsflächen nicht gegen die geplante Erschliessung zu sprechen.
- d) Gestützt auf die vorstehend angeführten Feststellungen der Baurekurskommission I sind zwar mit dem geplanten Bauvorhaben Abweichungen von dem im ursprünglichen Quartierplanverfahren erarbeiteten Erschliessungskonzept vorgesehen (Erschliessung der neu geschaffenen Parzelle Kat.-Nr. X1 über den Fussweg Kat.-Nr. X2 bzw. die Strassenparzelle Kat.-Nr. X3), diese erscheinen jedoch unter den erwähnten quartierplanrechtlichen Grundsätzen nicht als unzulässig bzw. unangemessen. Mithin bilden die diesbezüglich vom Rekurrenten vorgebrachten Argumente keine, eine Revision des Quartierplans «Obere Halde» rechtfertigende, wichtigen Gründe.
- Die vom Rekurrenten als weiteren Revisionsgrund vorgebrachte Überführung des privaten Fussweges Kat.-Nr. X2 als auch der Strassenparzelle Kat.-Nr. X3 ins Eigentum der Gemeinde sind nicht Gegenstand eines ordentlichen Quartierplanverfahrens und fallen somit auch als Revisionsgrund ausser Betracht.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die vom Rekurrenten in seinem Revisionsgesuch geltend gemachten Änderungen der Rahmenbedingungen (Revision BZO im Jah-



re 1996 und Neuparzellierung im Jahre 1983) unbestrittenermassen bereits mehrere Jahre vor der Einreichung dieses Gesuches eingetreten und dem Rekurrenten bekannt gewesen sind. Der Rekurrent hätte diese bereits schon früher geltend machen können. Demnach ist sein Anspruch auf Revision nach Treu und Glauben verwirkt (BEZ 1994 Nr. 25). Soweit für die Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. X1 die vorhandenen Strassenparzellen normaliengerecht ausgebaut werden müssen, sind aufgrund der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten mehrere Varianten denkbar. Eine privatrechtliche Lösung zur normaliengerechten Erschliessung im Rahmen des bestehenden Quartierplanes ist jedenfalls denkbar und damit eine Quartierplanrevision nicht von vornherein zwingend. Insofern liegen keine wichtigen Gründe vor, die eine Revision des Quartierplanes rechtfertigen würden.

- e) Was die vom Rekurrenten verlangte Neuordnung der Miteigentumsanteile an den zwei privaten Erschliessungsflächen betrifft, kann auf die zutreffenden Ausführungen der Baurekurskommission I im vorgenannten Entscheid verwiesen werden. Gestützt darauf ist dem Grundbuchauszug zu entnehmen, dass das Miteigentum am Fussweg Kat.-Nr. X2 und an der Strassenparzelle Kat.-Nr. X3 subjektiv-dinglich mit dem Eigentum an der Parzelle Kat.-Nr. X1 verbunden ist, so dass dem jeweiligen Eigentümer an der Parzelle Kat.-Nr. X1 auch die aus dem Miteigentum fliessenden Rechte zustehen. Revisionsgründe sind somit auch in diesen Vorbringen des Rekurrenten keine zu sehen.
7. Diese Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses. Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss dem Rekurrenten aufzuerlegen. Dem Rekurrenten steht eine Parteientschädigung schon wegen seines Unterliegens nicht zu (§ 17 des Verwaltungsverfahrensgesetzes). Dem Rekursgegner ist ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil nach ständiger Praxis der Baudirektion die Ausarbeitung von Rekursantworten in einem Rechtsmittelverfahren zum normalen Aufgabenbereich einer politischen Gemeinde gehört und den Beizug eines Anwaltes grundsätzlich nicht rechtfertigt.