



G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163, R2.2024.00164, R2.2024.00165  
R2.2024.00166 und R2.2024.00175  
BRGE II Nrn. 0073/2025 - 0078/2025

**Entscheid vom 20. Mai 2025**

Mitwirkende Abteilungspräsident Frank Martin Kessler, Ersatzrichter Daniel Keller, Bau-  
richterin Marlen Patt, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen

**Rekurrierende**

R2.2024.00161

A

vertreten durch [...]

R2.2024.00163

B

vertreten durch [...]

R2.2024.00164

1. Erbengemeinschaft C, bestehend aus:

1.1.

1.2.

1.3.

1.4.

1.5.

alle vertreten durch [...]

R2.2024.00165

1. D

2. E

3. F

alle vertreten durch [...]

R2.2024.00166

G

vertreten durch [...]

R2.2024.00175

H

vertreten durch [...]

gegen

### **Rekursgegnerschaft**

R2.2024.00161, R2.2024.00163, R2.2024.00164, R2.2024.00165,  
R2.2024.00166 und R2.2024.00175

1. Gemeinderat X

Nr. 1 vertreten durch [...]

2. Baudirektion Kanton Zürich

### **Mitbeteiligte**

R2.2024.00161, R2.2024.00163, R2.2024.00164 und R2.2024.00175

3. I

Nr. 3 vertreten durch [...]

4. D

5. E

6. F

Nrn. 4 - 6 vertreten durch [...]

R2.2024.00165

3. I

Nr. 3 vertreten durch [...]

4. J

Nr. 4 vertreten durch [...]

R2.2024.00166

3. I

Nr. 3 vertreten durch [...]

4. D

5. E

6. F

Nrn. 4 - 6 vertreten durch [...]

R2.2024.00161, R2.2024.00163, R2.2024.00165 und R2.2024.00175

betreffend

Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 2024 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. KS-0203/24 vom 13. August 2024; Festsetzung und Genehmigung Quartierplan Y

R2.2024.00164

Beschlüsse des Gemeinderates vom 19. Juni 2023, 13. November 2023 und 8. Juli 2024 sowie Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. KS-0203/24 vom 13. August 2024; Festsetzung und Genehmigung Quartierplan Y

R2.2024.00166

Beschlüsse des Gemeinderates vom 13. November 2023 und 8. Juli 2024 sowie Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. KS-0203/24 vom 13. August 2024; Festsetzung und Genehmigung Quartierplan Y

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 8. Juli 2024 setzte der Gemeinderat X den Quartierplan Y fest. Die Genehmigung erfolgte mit Verfügung der Baudirektion vom 13. August 2024. Bereits mit Datum vom 19. Juni 2023 war ein erster – auf einen früheren Planungsstand bezogener und seitens des Amtes für Raumentwicklung (ARE) als nicht genehmigungsfähig erachteter – Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats ergangen und mit Beschluss vom 13. November 2023 durch einen Nachtrag ergänzt worden. Der als "Zweite Festsetzung (Ergänzungen aufgrund Schreiben ARE) – Einforderung 2. Teilzahlung" bezeichnete Beschluss vom 8. Juli 2024 nimmt auf die beiden früheren Beschlüsse ausdrücklich Bezug (vgl. insb. Dispositivziffer 2.1, wonach alle drei Beschlüsse zur Genehmigung eingereicht würden); die Genehmigung erfolgte jedoch ausschliesslich für die am 8. Juli 2024 beschlossene Festsetzung (vgl. Dispositivziffer I der Genehmigungsverfügung).

### **B.**

Mit Eingabe vom 19. September 2024 erhoben A Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten folgende Anträge:

- " 1. Es sei der Beschluss des Gemeinderats X Nr. 237/2024 vom 8. Juli 2024 sowie die Genehmigungsverfügung Nr. KS-0203/24 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. August 2024 aufzuheben.
2. Eventualiter sei der Quartierplanperimeter des Quartierplans Y so zu verkleinern, dass das Grundstück Kat. Nr. 1 davon nicht mehr erfasst ist.
3. Subeventualiter sei der neu zu erstellende Teil des Y-Wegs in seiner Breite gleich zu halten, wie der bereits erstellte Y-Weg unter Einführung einer Einbahnregelung. Zudem seien die Massnahmen im Zusammenhang mit der Wegparzelle Ord. Nr. 43 (alt Kat.-Nr. 2) gemäss Quartierplan Y Ziff. 4.1.10 aufzuheben.
  - 3.1 Es seien den Grundeigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 1 keine Kosten aufzuerlegen, namentlich nicht für die Erschliessungsanlagen, die geplanten gemeinschaftlichen Ausstattungen

und Ausrüstungen, aufgrund Mehr- oder Minderzuteilungen sowie für Verfahren und Planung.

- 3.2 Eventualiter seien den Grundeigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 1 Kosten aufzuerlegen, welche unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips neu berechnet werden.
4. Subsubeventualiter sei der erste Quartierplanentwurf gemäss Beschluss Nr. 26/2020 vom 3. Februar 2020 des Gemeinderats X umzusetzen.
5. Subsubsubeventualiter sei die Rekurrentin [sic] in ihrem Anteil am Grundstück Kat. Nr. 1 für die erlittenen Wertebussen sowie die sich aus der Enteignung ergebenden Kosten vollständig zu entschädigen. Hierfür sei ein Expropriationsverfahren gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten durchzuführen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Staates, eventualiter zulasten der begünstigten Grundeigentümer."

### **C.**

Mit Präsidialverfügung vom 20. September 2024 bzw. diese ersetzender Präsidialverfügung vom 25. September 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00161 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. In diesem wie auch den nachfolgend aufgeführten Rekursverfahren wurde der Gemeinderat X überdies eingeladen, den Quartierplangenenossen vom Eingang eines Rekurses Kenntnis zu geben.

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 15. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellten die Quartierplangenenossen D, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 4. November 2024 den Antrag, "es seien die Rekurse G.-Nrn. R2.2024.00161b, 163 und 175 [vgl. zu den beiden letztgenannten

nachstehend] abzuweisen, soweit damit die Aufhebung des Quartierplans Y bzw. Entlassung des rekurrentischen Grundstücks aus dem Quartierplan Y, die Umsetzung des ersten Quartierplanentwurfes gemäss Beschluss Nr. 26/2020 oder eine Kostenbefreiung resp. Kostenreduzierung betreffend des einzelnen rekurrentischen Grundstücks verlangt wird", unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Replik vom 11. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten die Rekurrierenden und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die – im vorliegenden wie auch in den nachfolgend genannten Rekursverfahren jeweils als Mitbeteiligte in das Verfahren aufgenommenen – Quartierplange-nossen verzichteten mit Eingaben vom 10. bzw. 16. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

#### **D.**

Mit Eingabe vom 23. September 2024 erhob auch B Rekurs an das Baurekursgericht und stellte folgende – mit den Anträgen im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00161 mit Ausnahme des Abtauschs der Begehren 3 und 4 wörtlich übereinstimmenden – Anträge:

- " 1. Es sei der Beschluss des Gemeinderats X Nr. 237/2024 vom 8. Juli 2024 sowie die Genehmigungsverfügung Nr. KS-0203/24 der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. August 2024 aufzuheben.
2. Eventualiter sei der Quartierplanperimeter des Quartierplans Y so zu verkleinern, dass das Grundstück Kat. Nr. 1 davon nicht mehr erfasst ist.
3. Subeventualiter sei der erste Quartierplanentwurf gemäss Beschluss Nr. 26/2020 vom 3. Februar 2020 des Gemeinderats X umzusetzen.
4. Subsubeventualiter sei der neu zu erstellende Teil des Y-Wegs in seiner Breite gleich zu halten, wie der bereits erstellte Y-Weg unter Einführung einer Einbahnregelung. Zudem seien die Massnahmen im Zusammenhang mit der Wegparzelle Ord. Nr. 43 (alt Kat.-Nr. 2) gemäss Quartierplan Y Ziff. 4.1.10 aufzuheben.
  - 4.1 Es seien den Grundeigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 1 keine Kosten aufzuerlegen, namentlich nicht für die Erschliessungsanlagen, die geplanten gemeinschaftlichen Ausstattungen

und Ausrüstungen, aufgrund Mehr- oder Minderzuteilungen sowie für Verfahren und Planung.

- 4.2 Eventualiter seien den Grundeigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 1 Kosten aufzuerlegen, welche unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips neu berechnet werden.
5. Subsubsubeventualiter sei der Rekurrent in seinem Anteil am Grundstück Kat. Nr. 1 für die erlittenen Wertebussen sowie die sich aus der Enteignung ergebenden Kosten vollständig zu entschädigen. Hierfür sei ein Expropriationsverfahren gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten durchzuführen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Staates, eventualiter zulasten der begünstigten Grundeigentümer."

#### **E.**

Mit Präsidialverfügung vom 25. September 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00163 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingabe vom 21. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 15. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellten die Quartierplangenossen D, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 4. November 2024 den vorstehend in Sachverhalt, lit. C, wiedergegebenen Antrag.

Mit Replik vom 11. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten der Rekurrent und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die Mitbeteiligten verzichteten mit Eingaben vom 10. bzw. 16. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

## **F.**

Mit Eingabe vom 23. September 2024 erhob weiter die Erbgemeinschaft C Rekurs an das Baurekursgericht, wobei sie sich ausdrücklich gegen die Beschlüsse des Gemeinderates vom 19. Juni 2023, 13. November 2023 und 8. Juli 2024 sowie gegen die Verfügung der Baudirektion vom 13. August 2024 richtete und im Einzelnen Folgendes beantragte:

- " 1. Der Quartierplan Y sei wie folgt anzupassen:
  - a) Die Rekurrenten seien für die geplante, ihr Grundstück Kat.-Nr. 3 belastende Fuss- und Fahrwegdienstbarkeit im Zusammenhang mit dem Ausbau des südlichen Streckenabschnitts des K-Wegs (zwecks Erschliessung des Grundstücks 25 bzw. Erstellung eines Bankettes) sowie für die Landabtretung über 58 m<sup>2</sup> im Bereich des nördlichen Streckenabschnitts des K-Wegs in vollem Umfang zu entschädigen;
  - b) Die Entschädigung für die Landabtretung des Grundstücks 3 sei mit CHF 1'500.00 / m<sup>2</sup> zu beziffern;
  - c) Von einem anteilmässigen rechnerischen Landabzug zu Lasten des Grundstücks 3 von 36 m<sup>2</sup> sei abzusehen;
  - d) Von einer Kostenbeteiligung der Rekurrenten im Umfang von CHF 8'400.00 an den Verfahrenskosten sei abzusehen;
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzlicher MwSt.) zulasten der Rekursgegnerin."

## **G.**

Mit Präsidialverfügung vom 25. September 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00164 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingabe vom 22. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 21. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 29. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf

einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellten die Quartierplangenossen D, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 4. November 2024 den Antrag, der Rekurs sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Replik vom 11. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten die Rekurrierenden und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die Mitbeteiligten verzichteten mit Eingaben vom 10. bzw. 16. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

## **H.**

Mit gemeinsamer Eingabe vom 20. September 2024 erhoben sodann D, E und F Rekurs an das Baurekursgericht, wobei sie sich ausdrücklich gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 8. Juli 2024 sowie gegen die Verfügung der Baudirektion vom 13. August 2024 richteten und folgende Anträge stellten:

- " 1. Es sei die Festsetzung und Genehmigung des Quartierplans Y inso- weit aufzuheben, als auf dem Grundstück aKat.-Nr. 4 (Ord.-Nrn. 3 und 46 bzw. nKat.-Nrn. 5 und 6) die Erstellung einer Abfallsammelstelle vorgesehen ist und dafür eine Landabtretung verfügt wurde;
2. es sei der Kostenverleger Containerabstellplatz M-Strasse/Y-Weg er- satzlos zu streichen;
3. es sei auf die Öffnung des Durchgangs M-Strasse-N-Strasse-L-Weg zu verzichten;
4. evtl. sei sicherzustellen, dass bis im Rahmen des Strassenprojektes N-Strasse die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen umgesetzt sind, auf die Öffnung des Durchgangs M-Strasse-N-Strasse-L-Weg verzichtet wird;
5. es sei festzustellen, dass das Grundstück aKat.-Nr. 4 (Ord.-Nrn. 3 und 46 bzw. nKat.-Nrn. 5 und 6) vollständig erschlossen ist und es sei ent- sprechend eine Landabzugspflicht zu verneinen und das Grundstück vollständig aus dem Kostenverleger Strassenbau zu entlassen und von der Geldausgleichspflicht für Mehr-/Minderzuteilungen zu be- freien;

6. es sei festzustellen, dass sich das Grundstück der Rekurrierenden maximal mit 10 % an den Verfahrenskosten zu beteiligen hat;
7. es sei ein Augenschein durchzuführen;
8. unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekursgegner-schaften."

#### I.

Mit Präsidialverfügung vom 25. September 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00165 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 21. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellte die Quartierplangenossin J mit Eingabe vom 4. November 2024 die folgenden Anträge:

- " 1. Im Falle einer Gutheissung des Rekurses sei die streitbetroffene Abfallsammelstelle (Rekursantrag Ziff. 1) nicht auf das Grundstück M-Strasse 2, Grundstück aKat.-Nr. 7 (Ord.-Nr. 32, nKat.-Nr. 8) der Mitbeteiligten zu verlegen. Vielmehr seien im Rahmen einer grundsätzlichen Überarbeitung des Abfallkonzeptes andere Standorte zu suchen.
2. Es seien der Mitbeteiligten keine Kosten- und Entschädigungsfolgen aus diesem Rekursverfahren aufzuerlegen."

Mit Replik vom 10. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten die Rekurrierenden und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Der Mitbeteiligte I verzichtete mit Eingabe vom 10. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion und die Mitbeteiligte J stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

Mit Eingabe vom 30. Januar 2025 reichten die Rekurrierenden eine Triplik, mit Eingabe vom 7. Februar 2025 der Gemeinderat eine Quadruplik ein, zu welcher sich die Rekurrierenden mit Eingabe vom 20. Februar 2025 nochmals vernehmen liessen.

#### **J.**

Weiter erhob mit Eingabe vom 23. September 2024 G Rekurs an das Bau-  
rekursgericht und stellte folgende Anträge:

- " 1. Die Verfügung des Gemeinderats X GRB 304/2023 vom 13. November 2023, die Verfügung des Gemeinderats X GRB 237/2024 vom 8. Juli 2024 sowie die Genehmigungsverfügung des Amts für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich Nr. KS-0203/24 vom 13. August 2024 seien aufzuheben und das Grundstück der Rekurrentin, Kat.-Nr. 9 (Ord.-Nr. 33), O-Strasse 59, sei vollumfänglich aus dem Quartierplanverfahren Y zu entlassen.
  
2. Eventualiter seien die Verfügung des Gemeinderats X GRB 237/2024 vom 8. Juli 2024 sowie die Genehmigungsverfügung des Amts für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich Nr. KS-0203/24 vom 13. August 2024 aufzuheben und der Rekurrentin einen vollständigen Kostenerlass oder subeventualiter eine angemessene Kostenreduktion zu gewähren.
  
3. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MWST) zu Lasten der Staatskasse."

#### **K.**

Mit Präsidialverfügung vom 25. September 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00166 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingabe vom 22. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 21. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentin. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellten die Quartierplangenossen D, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 4. November 2024 den Antrag, "es sei der Rekurs abzuweisen, soweit im Hauptantrag beantragt wird, das Grundstück Kat.-Nr. 9 sei aus dem Quartierplan zu entlassen, hinsichtlich des Eventualantrags 2 sei der Rekurs gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Mit Replik vom 10. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten die Rekurrentin und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die Mitbeteiligten verzichteten mit Eingaben vom 14. bzw. 16. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

#### **L.**

Schliesslich erhob mit Eingabe vom 19. September 2024 H Rekurs an das Baurekursgericht, wobei die von ihr gestellten Anträge wörtlich denjenigen im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00161 (vgl. Sachverhalt, lit. B) entsprechen.

#### **M.**

Mit Präsidialverfügung vom 4. Oktober 2024 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2024.00175 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 beantragte die Baudirektion – unter Verweis auf den Mitbericht des ARE vom 15. Oktober 2024 – die Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat beantragte mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentin. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 beantragte weiter der Quartierplangenosse I, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Staatskasse. Schliesslich stellten die Quartierplangenossen D, E und F mit gemeinsamer Eingabe vom 4. November 2024 den vorstehend in Sachverhalt, lit. C, wiedergegebenen Antrag.

Mit Replik vom 11. Dezember 2024 und Duplik vom 13. Januar 2025 hielten die Rekurrentin und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die

Mitbeteiligten verzichteten mit Eingaben vom 10. bzw. 16. Januar 2025 ausdrücklich, die Baudirektion stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

## **N.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf denselben Quartierplan, wobei in sämtlichen Rekursverfahren jedenfalls der Festsetzungsbeschluss vom 8. Juli 2024 und dessen Genehmigung Anfechtungsobjekt bilden (vgl. dazu näher E. 2.2). Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

#### **2.1**

Die Rekurrierenden sind Eigentümer von im Quartierplanperimeter gelegenen Parzellen und beanstandeten Festlegungen, die ihre Grundstücke unmittelbar betreffen. Sie sind daher gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert.

In allen Rekursverfahren mit Ausnahme des Verfahrens G.-Nr. R2.2024.00164 ist allerdings entweder bezüglich sämtlicher oder bezüglich eines Teils der rekurrentischen Anträge strittig, ob die Rekurrierenden vorgängig rechtzeitig entsprechende Begehren im Sinne von § 155 PBG gestellt haben, was grundsätzlich eine Eintretensvoraussetzung darstellt. Über diese Frage ist nachstehend im Kontext der Behandlung der jeweiligen Anträge zu befinden (vgl. grundlegend insb. E. 6.2). Gleiches gilt, soweit einzelne Anträge spezifische Eintretensfragen aufwerfen.

Da im Übrigen die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse unter Vorbehalt des soeben Ausgeführten und des sogleich in E. 2.2 Dargelegten grundsätzlich einzutreten.

## **2.2**

Wie vorstehend erwähnt, werden in sämtlichen Rekursverfahren der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2024 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion vom 13. August 2024 angefochten, im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 darüber hinaus jedoch auch der ursprüngliche Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 19. Juni 2023 und in diesem Verfahren sowie dem Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 der vom 13. November 2023 datierende Beschluss des Gemeinderates X betreffend Nachtrag zur (ersten) Festsetzung (vgl. zu diesen Beschlüssen bereits Sachverhalt, lit. A).

Auch wenn im Rahmen des (zweiten) Festsetzungsbeschlusses vom 8. Juli 2024 auf den Beschluss vom 19. Juni 2023 Bezug genommen wird, entsprechend die im ursprünglichen Beschluss enthaltenen detaillierten Erwägungen zum Quartierplan nicht mehr wiederholt werden und der Baudirektion beide Beschlüsse zur Genehmigung eingereicht wurden, bezieht sich die Festsetzung vom 8. Juli 2024 auf einen aktualisierten Planungsstand (vgl. die unterschiedlichen Daten der jeweils Gegenstand der Festsetzung bildenden Pläne und Berichte), so dass schon aus diesem Grund eine gleichzeitige Geltung beider Festsetzungsbeschlüsse ausgeschlossen ist. Entsprechend hat die Baudirektion denn auch zutreffenderweise lediglich die Festsetzung vom 8. Juli 2024 genehmigt. Dem ersten – als nicht genehmigungsfähig erachteten – Festsetzungsbeschluss vom 19. Juni 2023 kommt somit (mit Ausnahme eines allfälligen Rückgriffs auf die in diesem enthaltene Begründung) keine rechtliche Bedeutung zu, so dass er – schon mit Blick auf das Fehlen einer korrespondierenden Genehmigung – als Anfechtungsobjekt ausser Betracht fällt. Auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 – der zwar die Anfechtung auch des Beschlusses vom 19. Juni 2023 in den Anträgen nicht abbildet, sich jedoch gemäss Auflistung der Anfechtungsobjekte ausdrücklich auch gegen diesen richtet – ist insoweit nicht einzutreten, was allerdings aufgrund des marginalen Beurteilungsaufwands keinen Einfluss auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen hat.

Gegenstand des Nachtrags-Beschlusses vom 13. November 2023 bildet die Entlassung zweier Grundstücke aus dem Quartierplanperimeter (vgl. act. 3.2 [im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164]). Auch wenn die Genehmigungsverfügung diesen Beschluss nicht erwähnt (sondern sich einfach von vornherein auf den entsprechend reduzierten Quartierplanperimeter bzw. den technischen Bericht vom 29. Mai 2024 [act. 14.19; hier und im Folgenden – soweit nicht anders vermerkt – im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00161] und damit auch auf die in diesem vorgesehenen Entlassungen [vgl. a.a.O., S. 67] bezieht), erscheint eine selbständige Anfechtung des Beschlusses vom 13. November 2023 nicht von vornherein ausgeschlossen, zumal dieser nicht nur zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 8. Juli 2024 versandt und öffentlich aufgelegt wurde, sondern zudem – im Gegensatz zum Beschluss vom 19. Juni 2023 – in der Rechtsmittelbelehrung des Beschlusses vom 8. Juli 2024 ausdrücklich aufgeführt wird (vgl. Dispositivziffern 2.2 und 4 des Beschlusses vom 8. Juli 2024). Indessen enthalten die rekurrentischen Rechtsschriften in den Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00164 und R2.2024.00166 keine Ausführungen, mit denen die fraglichen Entlassungen in Frage gestellt würden. Nachdem das – Voraussetzung der Rekurslegitimation bildende – schutzwürdige Interesse verneint wird, soweit ein Rechtsmittel mit von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, muss dies erst recht gelten, wenn bezüglich der formell erfolgten Mitanechtung eines Entscheids überhaupt keine Begründung erfolgt (vgl. zur Begründung als Eintretensvoraussetzung auch Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 19). Mangels schutzwürdigen Interesses ist somit auf die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00164 und R2.2024.00166 insoweit nicht einzutreten, als sich diese gegen den Beschluss des Gemeinderates X vom 13. November 2023 richten, wobei bezüglich der fehlenden Auswirkungen auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen das oben Gesagte gilt.

### **3.1**

Es wird – teilweise im Sinne eines formellen Verfahrensanspruchs, teilweise als blosser Beweisofferte – die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so

dass kein Augenschein durchzuführen war (vgl. im Einzelnen auch die Hinweise in E. 6.3.2, 9.3.3, 10.2.1, 11.2.1 und 12.2).

### **3.2**

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 stellen weiter den Verfahrensantrag, "es seien die vollständigen Akten von der Vorinstanz (ab Einleitung amtliches Quartierplanverfahren) beizuziehen". Die vorinstanzliche Aktenvorlage umfasst u.a. sämtliche der streitgegenständlichen Festsetzung vom 8. Juli 2024 zugrundeliegenden Pläne und Berichte, jedoch nicht die Pläne und Berichte gemäss dem anlässlich der ersten Grundeigentümersversammlung präsentierten ersten Quartierplanentwurf. Zur Beurteilung der Vorbringen sowohl im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 als auch in den weiteren Verfahren erweist sich jedoch der Beizug dieser zusätzlichen Aktenstücke als entbehrlich (vgl. dazu insb. auch E. 7.3.3), weshalb auf eine entsprechende Aufforderung der kommunalen Vorinstanz verzichtet werden konnte.

### **4.1**

Der Quartierplanperimeter umfasst – nach Entlassung der beiden in E. 2.2 erwähnten, in der südwestlichen (Kat.-Nr. 10 [hier und im Folgenden jeweils bezogen auf die Nummerierung im Bestand]) bzw. südöstlichen (Kat.-Nr. 11) Ecke gelegenen Parzellen – 43 Grundstücke mit einer Fläche von gut 2,2 ha, die (mit Ausnahme gewisser im Zentrum gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile) weitgehend überbaut sind. Der Perimeter wird im Norden und Osten durch die N-Strasse (bzw. im Osten nun teilweise durch die Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. HN 266), im Süden durch die O-Strasse begrenzt, wobei beide Strassen ausserhalb des Perimeters liegen. Im Westen verläuft innerhalb des Quartierplangebiets der (N-Strasse und O-Strasse verbindende) K-Weg, westlich desselben lediglich – von Nordwesten nach Südosten – das Grundstück Kat.-Nr. 12, die im Eigentum der Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 stehende Parzelle Kat.-Nr. 3 (Ord.-Nr. 22) im Halte von 3'103 m<sup>2</sup> sowie die Kleinstparzelle Kat.-Nr. 13 Teil des Perimeters bilden. Im Osten verläuft ebenfalls innerhalb des Quartierplangebiets (und ebenfalls N-Strasse und O-Strasse verbindend) die M-Strasse, östlich derselben lediglich – von Nordosten nach Südwesten – die u.a. im Eigentum der Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 stehende Parzelle Kat.-Nr. 4 (Ord.-Nr. 3) im Halte von 851 m<sup>2</sup> sowie das Grundstück Kat.-Nr. 15

zum Perimeter gehören. An der Ecke O-Strasse/M-Strasse liegt sodann westlich der letzteren die im Eigentum der Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 stehende Parzelle Kat.-Nr. 9 (Ord.-Nr. 33) im Halte von 1'242 m<sup>2</sup>. Von der M-Strasse zweigt Richtung Westen der parallel zur N-Strasse verlaufende und von dieser um eine Bautiefe zurückversetzte, innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Y-Weg ab, der jedoch ungefähr auf halber Strecke Richtung K-Weg endet. Von der Gegenseite her, zweigt vom K-Weg Richtung Osten die um zwei Bautiefen von der N-Strasse zurückversetzte Wegparzelle Kat.-Nr. 17 ab, die aber nach zwei Grundstücken ebenfalls endet. In den im West-Ost-Verlauf zwischen diesen beiden Verkehrsflächen liegenden Bereich stösst sodann von Norden her die von der N-Strasse abzweigende Wegparzelle Kat.-Nr. 2 vor, die aber ungefähr auf halber Strecke Richtung O-Strasse endet. Östlich der genannten Parzelle und zugleich an die N-Strasse angrenzend befindet sich das u.a. im Eigentum der Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 stehende Grundstück Kat.-Nr. 1 (Ord.-Nr. 14) im Halte von 707 m<sup>2</sup>. Die Parzellen im Quartierplanperimeter sind gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde X verschiedenen Wohnzonen zugeschrieben: Während die Grundstücke westlich des K-Wegs zur Zone W2.7 und diejenigen östlich der M-Strasse zur Zone W2.5 gehören, befindet sich das dazwischenliegende Gebiet grundsätzlich in der Zone W1.6, wobei aber für die erste Bautiefe entlang der N-Strasse (bzw. für das Grundstück Kat.-Nr. 1 und die östlich desselben gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. 19 und 20 auf einer entsprechenden Teilfläche) etwas Abweichendes gilt, indem der entsprechende Streifen westlich von Kat.-Nr. 1 zur W2.7, auf Kat.-Nr. 1 und östlich davon zur W2.5 gehört.

#### **4.2**

Das Quartierplangebiet fällt grundsätzlich von Süden nach Norden relativ steil ab (vgl. die Karte "Digitale Höhenmodelle 2021/2022 ZH" im Geoportal des Kantons Zürich [<https://geo.ktzh.ch/maps/>]). Entsprechend hält der technische Bericht fest, aufgrund der steilen Hanglage und der gewachsenen Strukturen seien im Gebiet Y einzelne steile Stichstrassen zur Erschliessung der Grundstücke vorhanden, wobei verschiedene Grundstücke, v.a. im Innern des Quartiers, aus Sicht des Bauamtes nicht genügend erschlossen und somit nicht baureif im Sinne des PBG seien (act. 14.19 S. 6). Auslöser des mit Beschluss des Gemeinderats X vom 11. Dezember 2017 eingeleiteten amtlichen Quartierplanverfahrens war eine Anfrage betreffend die

Erschliessung des – südlich von Kat.-Nr. 1 gelegenen – Grundstücks Kat.-Nr. 22, das derzeit über die erwähnte Kat.-Nr. 2 erreicht wird. Hauptziel des Quartierplans ist das Erlangen der Baureife für alle Grundstücke im Bearbeitungsperimeter. Ausgehend vom Befund, wonach "insbesondere der K-Weg, der Y-Weg und die Erschliessung des mittleren Bereichs" einen Ausbaustandard aufweisen würden, der weder den zu Beginn des Quartierplanverfahrens noch massgebenden Anforderungen der Zugangsnormen (ZN) noch denjenigen der mittlerweile geltenden Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) entspreche (act. 14.19 S. 7), sieht der Quartierplan namentlich die Schaffung einer (parallel zur N- und zur O-Strasse verlaufenden) durchgehenden Verbindung zwischen K-Weg und M-Strasse vor, indem der bestehende Y-Weg und die Wegparzelle Kat.-Nr. 17 verbunden werden und der gesamte so geschaffene neue Y-Weg ausgebaut wird (allgemeine Dimensionierung sowie mehrere Ausweichstellen; vgl. dazu und zum Folgenden den Plan Alt-/Neubestand, Erschliessung, Baulinien [act. 14.20]). Geplant sind weiter der Ausbau des K-Wegs sowie gewisse Anpassungen der M-Strasse (vgl. zu Letzterem im Einzelnen E. 13). Sodann ist vorgesehen, die – derzeit durch einen Zaun verschlossene – Einmündung der M-Strasse in die N-Strasse für den Fuss- und Veloverkehr zu öffnen, um so die Verbindung zwischen der M-Strasse und dem – jenseits der N-Strasse (und damit ausserhalb des Quartierplanperimeters) anschliessenden – L-Weg zu stärken. Dabei soll die (ebenfalls bereits ausserhalb des Perimeters liegende) Querung der N-Strasse im Rahmen eines Drittprojekts bearbeitet werden (vgl. act. 14.19 S. 38; vgl. auch S. 7 zur Koordination des Quartierplans mit dem Strassenprojekt N-Strasse, das primär eine Langsamverkehrsfläche [Trottoir/Radweg/Radstreifen] bergseits der N-Strasse betrifft). Zur Schaffung einer weiteren (untergeordneten) öffentlichen Verbindung zwischen Y-Weg und N-Strasse ist vorgesehen, die heutige Wegparzelle Kat.-Nr. 2 der Länge nach aufzuteilen und den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 (im Osten) und 24 (im Westen) zuzuteilen, im südlichen Teil eine Treppe zu erstellen und an der gesamten Fläche ein Wegrecht für die Öffentlichkeit zu begründen (vgl. act. 14.19 S. 38, 63 f.). Geplant sind weiter Anpassungen in den Bereichen Siedlungsentwässerung (insb. die Erstellung einer neuen Mischwasserleitung im Y-Weg) und Wasserversorgung. Schliesslich ist geplant, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 einen Containerabstellplatz zu erstellen (wobei der technische Bericht zur Begründung ausführt, der heute [auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7] bestehende Containerabstellplatz bei der Einmündung des Y-Wegs in die M-Strasse müsse aufgrund der Strassenverbreiterung verschoben

werden [act. 14.19 S. 48]); die entsprechende Fläche von 15 m<sup>2</sup> soll neu als eigene Parzelle ausgeschieden werden und ins Eigentum der Politischen Gemeinde X übergehen.

### **4.3**

Im Folgenden werden grundsätzlich jeweils die in einem Verfahren gestellten Anträge gesamthaft abgehandelt, wobei zwei Präzisierungen anzubringen sind: Zum einen werden die Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 aufgrund der weitestgehend wörtlich übereinstimmenden Rechtsschriften gemeinsam behandelt. Zum andern erfolgt dabei im Rahmen der Prüfung der formellen Zulässigkeit des Antrags auf Entlassung auch eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Ausführungen der Parteien im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 (vgl. E. 6.1.4 und 6.2), da in diesen die letztlich für diese – einheitlich zu beantwortende – Frage entscheidenden Aspekte thematisiert werden (was insbesondere die Auseinandersetzung mit dem Standpunkt der Vorinstanzen erlaubt).

## **Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, 163 und 175**

### **5.1.1**

Zur Begründung ihres Rechtsbegehrens auf Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse (Antrag Ziff. 1) führen die Rekurrierenden der Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 unter dem Titel der Quartierplanbedürftigkeit aus, ein Quartierplan sei nicht notwendig, wenn die Erschliessung anderweitig gewährleistet sei, die betroffenen Parzellen sinnvoll genutzt werden könnten und die Regelbauweise eingehalten werde. Diesfalls fehle es an der Erforderlichkeit und damit an der Verhältnismässigkeit einer hoheitlich verfügten Quartierplanung. Das rekurrentische Grundstück (Kat.-Nr. 1) sei bereits überbaut und für die gemäss geltender BZO zulässige Nutzung erschlossen, weshalb der Quartierplan für die Rekurrierenden einen unverhältnismässigen Eingriff in ihre Eigentumsgarantie darstelle. Auch sei fraglich, ob die – nach Ansicht des Planungsträgers noch nicht gegebene – Erschliessung der Grundstücke in unmittelbarer Nähe nicht mit einem weniger weitreichenden Eingriff erfolgen könnte, was vorliegend nicht geprüft worden sei. Die Feinerschliessung könne als superprivates Vorhaben an die Hand genommen oder in einem öffentlich-rechtlichen

Erschliessungsvertrag geregelt werden; denkbar wäre weiter ein Teilquartierplan.

### **5.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet, die Rüge, wonach keine Quartierplanbedürftigkeit bestehe und ein Quartierplanverfahren nicht nötig sei, erfolge erstmalig im Rekursverfahren und somit verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten sei. In der (gemeinsamen) rekurrentischen Eingabe vom 31. Mai 2022 (act. 6.2), mit welcher Begehren gemäss § 155 PBG gestellt worden seien, werde beantragt, keine baulichen und planerischen Änderungen am Y-Weg, am K-Weg, an der M-Strasse und an den Grundstücken Kat.-Nrn. 19 und 1 vorzunehmen; eine Aufhebung des Quartierplanverfahrens sei jedoch nicht beantragt worden.

Die Baudirektion argumentiert, nach rechtskräftiger Einleitung könne die Einwendung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Quartierplanverfahrens nicht gegeben seien, grundsätzlich nicht mehr erhoben werden.

### **5.1.3**

In den Repliken wird hierzu geltend gemacht, ausschlaggebend für die Verfahrenseinleitung sei die Anfrage eines Grundeigentümers gewesen, dessen Grundstück (Kat.-Nr. 22) gemäss technischem Bericht bereits erschlossen sei. Weiter sei zwar kein Rekurs gegen den Einleitungsbeschluss erhoben worden, doch bestehe kein Zwang, den Quartierplan schlussendlich umzusetzen.

## **5.2**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. Dezember 2017 wurde das amtliche Verfahren für den Quartierplan Y eingeleitet (act. 14.3), was die Baudirektion mit Verfügung vom 30. Mai 2018 genehmigte (act. 14.6).

Mit dem Rekurs gegen den Einleitungsbeschluss kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens fehlen. Voraussetzung für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens ist, dass das Verfahren notwendig und zulässig ist und die Abgrenzung des Gebiets im Hinblick auf die Erreichung des Quartierplanzwecks, baureife und überbaubare Parzellen zu schaffen, zweckmässig gewählt wurde (vgl. § 23 der Quartierplanverordnung [QPV]). Einwendungen dieser Art können

später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG). Nicht vorgebrachte Einwendungen gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens unterliegen also der Verwirkung und sind später – insbesondere im Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss – nicht mehr zulässig.

Um eine solche Konstellation handelt es sich vorliegend bezüglich der Rüge der fehlenden Quartierplanbedürftigkeit. Daran vermag auch der rekurrentische Hinweis auf einen fehlenden Zwang zur Umsetzung des Quartierplans nichts zu ändern, ganz abgesehen davon, dass der in diesem Zusammenhang seitens der Rekurrierenden zitierte VB.2018.00515 vom 27. Juni 2019 (wie im Übrigen auch der ebenfalls angeführte BGr 1C\_314/2018 vom 1. April 2019) gerade die Einleitung eines Quartierplanverfahrens betrifft. Die Unzulässigkeit, die Quartierplanbedürftigkeit im jetzigen Verfahrensstadium zum Gegenstand eines Rekursverfahrens zu machen, führt allerdings hinsichtlich des – ohne weiteres zulässigen – Rechtsbegehrens auf Aufhebung der angefochtenen Entscheide nicht zu einem Nichteintretensentscheid, sondern hat lediglich zur Folge, dass der Antrag abzuweisen ist, soweit er sich nicht aufgrund anderer Rügen als (teilweise) begründet erweist. Aufgrund der offensichtlichen Unzulässigkeit im Sinne von § 148 Abs. 2 PBG kann sodann offenbleiben, ob es überdies auch an einem rechtzeitig gestellten Begehren im Sinne von § 155 PBG und damit an einer Prozessvoraussetzung fehlen würde (vgl. zu dieser Thematik allgemein E. 6.2). Festzuhalten ist schliesslich, dass die Quartierplanbedürftigkeit auch inhaltlich offenkundig zu Unrecht in Frage gestellt wird, sind doch insbesondere die im Zentrum des Perimeters gelegenen, nur über den Y-Weg erreichbaren Parzellen klarerweise nicht rechtsgenügend erschlossen, wobei weder seitens der Rekurrierenden dargetan noch ersichtlich ist, inwiefern sich dies mittels – verglichen mit einem Quartierplan – weniger eingriffsintensiven Instrumenten beheben liesse. Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang die individuelle Erschliessungssituation des rekurrentischen Grundstücks (vgl. zur Bedeutung dieses Aspekts E. 6.3 und E. 8), ebenso wenig diejenige des das Quartierplanverfahren auslösenden Grundstücks Kat.-Nr. 22 (bezüglich dessen der technische Bericht allerdings entgegen der rekurrentischen Behauptung ohnehin lediglich von einem Erschliessungsgrad von 25 % ausgeht [vgl. act. 14.19 S. 58] und die Erwähnung einer aktuellen Erschliessung über eine Stichstrasse direkt ab N-Strasse sogleich durch den Verweis auf das Gefälle der Zufahrt von ca. 21 % relativiert [a.a.O., S. 30]). Zusammengefasst

erweist sich somit die Rüge der fehlenden Quartierplanbedürftigkeit sowohl in formeller wie auch in materieller Hinsicht als unbehelflich.

### **6.1.1**

Zur Begründung ihres Eventualantrags auf Anpassung des Quartierplanperimeters bringen die Rekurrierenden der Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 vor, in seinem jetzigen Ausmass stelle der Quartierplan für sie – insbesondere mit Blick auf die damit verbundenen Nachteile – einen unverhältnismässigen und unangemessenen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Sei ein Grundstück – wie dies bei der rekurrentischen Parzelle Kat.-Nr. 1 der Fall sei – bereits hinreichend erschlossen und erfahre es durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sei sein Einbezug in den Quartierplan nicht gerechtfertigt und könnte es höchstens auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) zur Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen werden. Für die Rekurrierenden würden aus dem Quartierplan ausschliesslich Nachteile resultieren (wobei im Einzelnen auf das Fusswegrecht für die Öffentlichkeit, den [im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 allerdings nicht erwähnten] Rückbau des Gartens sowie den Bau und die Verbreiterung des Y-Wegs verwiesen wird):

Beim auf der Fläche der heutigen Wegparzelle Kat.-Nr. 2 zu errichtenden Fusswegrecht (vgl. E. 4.2) werde der bauliche Unterhalt den dienstbarkeitsbelasteten Eigentümern obliegen. Der Bau der Treppe führe zu Baulärm und Immissionen, die Treppe selbst zu einem Wertverlust der Liegenschaft, zumal die Passanten mangels Sichtschutzes in den Garten der Rekurrierenden blicken könnten. Dieser Eingriff in die Privatsphäre sei überaus stossend und willkürlich. Den Rekurrierenden werde zwangsweise Grundstücksfläche übereignet, die bei der Berechnung des finanziellen Ausgleichs für die Minderzuteilung berücksichtigt und in Abzug gebracht werde; eine Entschädigung werde ihnen nicht zugesprochen. Da mit dem K-Weg bereits ein öffentlicher Fussweg zur N-Strasse bestehe, mache der Quartierplan umso weniger Sinn. Im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 wird ergänzend geltend gemacht, es sei auch nicht ersichtlich, worin das öffentliche Interesse an der Übertragung des Wegabschnitts ins private Eigentum der Rekurrierenden liegen solle, da sich der Quartierplan auch bei den gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen umsetzen lassen würde; die Übertragung ins

Privateigentum bewirke lediglich, dass sich die Gemeinde X einen finanziellen Vorteil verschaffen könne.

Sodann führe die unnötige Erweiterung des Y-Wegs zum Rückbau des rekurrentischen Gartens, konkret zum Rückbau des Sitzplatzes durch Entfernen von Pflanzen und Hecken und Abriss von Stützmauern, was die Investitionen in den Garten nutzlos mache. Während der Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 diesen Aspekt wie erwähnt ausklammert, weist die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00175 ergänzend auf mehrere, in der Rekurschrift abgedruckte Bilder hin und hält dazu fest, die gesamte Heckenwand werde der Strasse weichen müssen, ebenso ein Teil des Sitzplatzes; es entstehe freie Sicht auf den Garten der Rekurrentin sowie auch in die Wohnung, zumal Wohn- und Schlafzimmer in Richtung der geplanten Strasse zeigten und mit grossen Fensterfronten ausgestattet seien. Die Bilder zeigten den massiven Eingriff in die Gartenfläche.

Zu Bau und Verbreiterung des Y-Wegs, wird schliesslich in allen drei Verfahren moniert, die geplante neue Strasse führe zu erhöhten Lärm-, Geruchs- und Feinstaubimmissionen, zumal es sich nicht um eine Einbahnstrasse handle; auch hätten die Passanten und Fahrer freie Sicht in den Garten der Rekurrierenden. Die Strasse bilde zudem im Vergleich zum status quo ein Sicherheitsrisiko und habe für die Rekurrierenden – mit Fr. 46'188 – nicht vernachlässigbare Kostenfolgen. Der Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 ergänzt, es frage sich aus rein baulicher Sicht, wie die Gemeinde bei Betrachtung der örtlichen Begebenheiten auf die Idee kommen könne, eine neue Strasse durch die eng beieinanderliegenden Häuser in sehr starker Hanglage – aufgrund derer "etwaige" Absicherungsmassnahmen unerlässlich seien – bauen zu lassen. In Anbetracht der Hanglage sei eine Erschliessung des rekurrentischen Grundstücks mit der neuen Quartierstrasse "eigentlich unmöglich", was sich auch auf den Grundstückswert auswirke.

Ebenfalls im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 wird im Kontext dieser Rüge generell angemerkt, das Vorgehen der Gemeinde sei überaus irritierend, da der Quartierplan nach der Auflage des ersten Entwurfs völlig umgekrempelt worden sei, ohne dass es die Gemeinde für notwendig gehalten hätte, sich vor Beschlussfassung mit dem Rekurrenten direkt in Kontakt zu setzen.

### 6.1.2

Der Gemeinderat hält dafür, der Antrag auf Anpassung des Quartierplanperimeters sei inhaltlich mit einem Antrag auf Entlassung gleichzusetzen. Ein solches Begehren sei jedoch bisher nicht gestellt worden und daher gemäss § 155 PBG verspätet. Im Übrigen bestünde für eine Entlassung auch materiell-rechtlich keine Grundlage, da das rekurrentische Grundstück zentraler Bestandteil des Quartierplanperimeters sei und durch verschiedene geplante und notwendige Massnahmen direkt beansprucht werde. Auf Letztere wird in der Vernehmlassung sodann im Kontext des weiteren – auch die Kosten thematisierenden – Rechtsbegehrens betreffend Anpassung der baulichen und planerischen Änderungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 eingegangen (vgl. dazu E. 7 und 8). Vorliegend von Interesse ist dabei die vorinstanzliche Argumentation, wonach es zwar zutrefte, dass die Liegenschaft der Rekurrierenden für den Verkehr bereits erschlossen sei, das neue Regime aber hinsichtlich der Verkehrssicherheit eine massive Verbesserung erfahren werde. Derzeit erfolge die Erschliessung direkt in die N-Strasse, die über keinen Gehweg verfüge, wobei sich zudem ein Parkplatz und Grünkübel wenige Zentimeter von der N-Strasse entfernt befinden würden. Die Verkehrssicherheit sei nicht im vorgeschriebenen Masse gewährleistet und "die Vorgaben der VErV (Sichtweiten und dergleichen mehr)" würden nicht eingehalten. Künftig sei es möglich, das rekurrentische Grundstück rückwärtig über den Y-Weg zu erschliessen. Auch über die Verbesserung der Verkehrssicherheit hinaus, würden die Rekurrierenden von den neuen Verkehrsererschliessungen profitieren.

Die Baudirektion verweist auch bezüglich des Antrags auf Verkleinerung des Quartierplanperimeters auf die formelle Unzulässigkeit gemäss § 148 Abs. 2 PBG (vgl. E. 5). Unter dem Titel der Anpassung der Erschliessungsmassnahmen hält sie sodann – soweit bereits vorliegend interessierend – fest, gemäss § 240 Abs. 3 PBG hätten Verkehrsererschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig zu erfolgen. Durch den Ausbau des Y-Wegs werde eine ausreichende Erschliessung und Notzufahrt nun gewährleistet. Bezüglich der neu geplanten Wegverbindung auf der Fläche der heutigen Kat.-Nr. 2 wird dargelegt, diese sei im kommunalen Richtplan verzeichnet und diene dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen Fusswegen durch das Quartier und zu den öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Einkauf, Öffentlicher Verkehr). Die Ausarbeitung der Weggestaltung liege im Ermessen der Quartierplanbehörde. Verwiesen wird

schliesslich auf den das rekurrentische Grundstück belastenden Quartierplanrevers, aufgrund dessen die Grundeigentümer grundsätzlich verpflichtet seien, sich an der Durchführung des Quartierplanverfahrens materiell und finanziell zu beteiligen. Im Rahmen der Duplik verweist auch der Gemeinderat auf den Revers und argumentiert zudem ebenfalls mit dem Erfordernis einer rückwärtigen Erschliessung gemäss § 240 Abs. 3 PBG; auch weist er darauf hin, in der das rekurrentische Grundstück betreffenden Baubewilligung aus dem Jahr 2006 sei ausdrücklich festgehalten worden, dass bei einer weiteren baulichen Entwicklung des Gebiets Y die Erschliessung der einzelnen Grundstücke und Gebäude mittels Quartierplan neu festzulegen sei.

### **6.1.3**

In den Repliken entgegnen die Rekurrierenden, § 148 Abs. 2 PBG sei nicht einschlägig, eine Entlassung bzw. ein Teilquartierplan sowie auch die Verkleinerung des Quartierplanperimeters blieben dennoch möglich. Den formellen Einwand des Gemeinderats betreffend wird argumentiert, die Begehren im Rahmen der Eingabe vom 31. Mai 2022 (vgl. dazu E. 5.1.2) kämen bei einer Gutheissung einer faktischen Entlassung aus dem Quartierplanperimeter gleich. Im Übrigen gebe es keinen Zwang zur Durchsetzung eines festgelegten Quartierplanperimeters und die Prüfung milderer Massnahmen im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips müsse ungeachtet der Rechtsbegehren vor der zweiten Grundeigentümerversammlung durchgeführt werden. Zu den materiellen Vorbringen äussern sich die Repliken wie folgt: Hinsichtlich § 240 Abs. 3 PBG wird darauf verwiesen, gemäss der Rechtsprechung müsse in jedem Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse beurteilt werden, ob eine direkte Erschliessung auf die wichtige öffentliche Strasse verantwortet werden könne. Vorliegend würden die Rekurrierenden die neu geplante Strasse nicht als Ausfahrt nutzen können, da die Garagenausfahrt zur N-Strasse ausgerichtet sei. Zudem werde es die Hanglage beispielsweise Feuerwehrfahrzeugen verunmöglichen, zum Grundstück der Rekurrierenden zu gelangen, so dass auch insoweit keine rückwärtige Erschliessung möglich sei. Spezifisch den Aspekt der Verkehrssicherheit betreffend argumentieren die Rekurrierenden, die N-Strasse verfüge über einen Gehweg bis zum rekurrentischen Grundstück; auch seien Parkplätze und Grünkübel genügend von der Strasse entfernt. Hinsichtlich der strittigen Wegverbindung wird schliesslich bestritten, dass diese im kommunalen Richtplan eingezeichnet sei. Auch gebe es weder Schulhäuser noch Bushaltestellen, deren Lage den Fussweg rechtfertigen könnten. Ebenso wenig

werde damit eine Verbesserung der Erschliessung des rekurrentischen Grundstücks erreicht. Dieses sei gemäss erteilter Baubewilligung genügend erschlossen, andernfalls keine Baubewilligung hätte erteilt werden dürfen und zudem § 235 PBG zu beachten gewesen wäre.

#### **6.1.4**

Wie in E. 4 a.E. erwähnt, stellt sich auch im Rekursverfahren G.-Nr. R2.2024.00166 die Frage der formellen Zulässigkeit des auch in jenem Verfahren u.a. gestellten Antrags auf Entlassung aus dem Quartierplanverfahren, weshalb im Folgenden die entsprechenden Parteistandpunkte wiedergegeben werden:

Die Rekurrentin im genannten Verfahren macht zunächst geltend, bereits mit Schreiben vom 29. August 2020 habe der verstorbene Ehemann und Rechtsvorgänger der Rekurrentin die Entlassung des rekurrentischen Grundstücks (Kat.-Nr. 9) aus dem Quartierplanverfahren beantragt, wobei die Kopie eines entsprechenden, an die Gemeindeverwaltung adressierten und nicht unterzeichneten Schreibens ins Recht gelegt wird (act. 5.3 [R2.2024.00166]). Mit Schreiben vom 27. Juni 2022 habe die Rekurrentin erneut die Entlassung beantragt (vgl. act. 5.5). Weiter sei der Rekurrentin an einer gemeinsamen Besprechung beim Bauamt X am 28. Februar 2023, 15:00 – 15:15 Uhr, von einem Angestellten der Gemeinde – an dessen Namen sie sich nicht mehr erinnern könne und der die Gemeindeverwaltung nach dem Gespräch verlassen habe – mündlich die Entlassung ihres Grundstücks aus dem Quartierplan bestätigt worden. Sodann wird hinsichtlich des Zeitpunkts von Entlassungsbegehren generell Folgendes ausgeführt: Zum einen werde im Entscheid des Baurekursgerichts im Geschäft Nr. R3.2013.00121 vom 17. Dezember 2014 festgehalten, weil erst mit dem Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 158 PBG definitiv feststehe, welche Erschliessungsmassnahmen oder anderen planerischen Notwendigkeiten die jeweiligen Grundstücke betreffen würden, könne die Entlassung einzelner Parzellen konsequenterweise auch erst nach erfolgter Festsetzung verlangt werden. Zum andern seien gemäss dem Entscheid BRKE IV Nr. 0106/2009 vom 2. Juli 2009 die Quartierplangenossen darüber zu belehren, zu welchem Zeitpunkt Fristen enden würden und welches die Folgen des unbenutzten Fristablaufs seien; fehle ein Hinweis auf die in § 155 Abs. 4 PBG enthaltene Verwirkungsfrist, sei für einen rechtsunkundigen Quartierplangenossen nicht erkennbar, dass das Nichtanbringen von Begehren während

der Auflagefrist vor bzw. anlässlich der zweiten Grundeigentümersammlung mit dem Verlust des Rekursrechts verbunden sei. Vorliegend habe das Einladungsschreiben zur zweiten Grundeigentümersammlung vom 28. April 2022 keinen Hinweis auf die Verwirkungsfolge gemäss § 155 Abs. 4 PBG enthalten, so dass diese Bestimmung der Rekurrentin gemäss dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht entgegengehalten werden könnte.

#### **6.1.5**

Der Gemeinderat hält vernehmlassungsweise fest, ob und mit wem am 28. Februar 2023 eine Besprechung abgehalten worden sei und was dort besprochen worden sein solle, könne nicht mehr festgestellt werden, sei aber auch nicht entscheidrelevant, da die Rekurrentin keine Ansprüche aus der Begebenheit ableite und nicht ersichtlich sei, inwiefern – bei Berufung auf Vertrauensschutz – die angebliche Zusicherung irgendeine rechtsrelevante Konsequenz hätte nach sich ziehen können. Das Schreiben vom 29. August 2020 liege dem Gemeinderat nicht vor, wobei die Beweislast für den Versand der Rekurrentin obliege. Im Übrigen würde das entsprechende Schreiben auch nicht genügen, da die Begehren während der Auflagefrist [gemäss § 154 PBG] und nicht 21 Monate früher einzureichen seien. Hinsichtlich des Zeitpunkts des Entlassungsbegehrens argumentiert die Vorinstanz sodann, die Rekurrentin, der – aufgrund einer Beteiligung am Quartierplanverfahren mit einer vom 16. September 2020 datierenden Eingabe – bekannt gewesen sei, dass schriftliche Einwendungen erhoben werden könnten, habe die Entlassung aus dem Verfahren erst verspätet am 27. Juni 2022 beantragt. Nach geltender Praxis sei es nicht überspitzt formalistisch, auf das Begehren nicht einzutreten. Die Berufung auf den unpublizierten Entscheid des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2014 sei missbräuchlich, gehe es in diesem doch ausdrücklich um Fälle, in denen die Entlassungsbegehren rechtzeitig erhoben worden seien. Eine entgegengesetzte Rechtsprechung stünde der geltenden Praxis diametral entgegen und wäre klar gesetzeswidrig. Schliesslich sei der vorliegende Fall mit demjenigen gemäss BRKE IV Nr. 0106/2009 nicht zu vergleichen: Zum einen habe die Rekurrentin vorliegend nicht unmittelbar vor der Versammlungseinladung bereits Begehren gestellt. Zum andern seien die Quartierplangenossen vorliegend seitens des Gemeinderats bereits an der ersten Grundeigentümersammlung vom 18. August 2020 ausdrücklich auf die Verwirkungsfolge gemäss § 155 Abs. 4 PBG hingewiesen worden, wie dies im Protokoll festgehalten sei. Zudem sei im Einladungsschreiben vom 28. April 2022

erneut darauf hingewiesen worden, dass Begehren gemäss § 155 Abs. 1 PBG bis zum 1. [im Einladungsschreiben recte 31.] Mai 2022 schriftlich einzureichen seien und solche Begehren später gemäss § 155 Abs. 2 PBG nur noch zulässig seien, wenn der Nachweis erbracht werde, dass sie auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht fristgerecht hätten vorgebracht werden können. Es liege mithin kein Verstoss gegen Treu und Glauben vor, das Entlassungsbegehren sei verspätet gestellt worden und die Rekurrentin sei damit nicht mehr zuzulassen.

### **6.2.1**

Nach rechtskräftiger Verfahrenseinleitung erstellt der Gemeinderat einen Entwurf des Quartierplans, der an einer ersten Grundeigentümerversammlung erläutert wird (§§ 151 f. PBG). Die Grundeigentümer bzw. anderweitig an den betroffenen Grundstücken Berechtigten können anlässlich dieser Verhandlung Wünsche und Anregungen vorbringen oder solche innert 30 Tagen schriftlich nachreichen (§ 152 Abs. 3 PBG). Innert sechs Monaten nach Ablauf der Frist zur schriftlichen Stellungnahme ist eine Bereinigung der Einwendungen anzustreben und der Entwurf zu überarbeiten (§ 153 PBG). Hernach wird der überarbeitete Entwurf während 30 Tagen für die Beteiligten aufgelegt; gleichzeitig werden diese zu einer zweiten Versammlung eingeladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist. Auflage und Einladung sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen (§ 154 PBG).

Innert der Auflagefrist vor der zweiten Grundeigentümerversammlung können die Quartierplanbeteiligten gemäss § 155 Abs. 1 PBG Begehren stellen "a) zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen; b) auf Entlassung aus dem Verfahren; c) um eine andere Neuzuteilung; d) auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets". Begehren gemäss lit. a können sich etwa beziehen auf die Art, Zahl, Führung oder Dimensionierung der Quartiererschliessung, auf die Aufnahme zusätzlicher Erschliessungen, Ausstattungen oder Ausrüstungen oder auf deren Weglassung (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, Wädenswil 1985, § 155 Rz. 3).

Später sind Begehren gemäss § 155 Abs. 1 lit. a-d PBG grundsätzlich nicht mehr möglich. Sie sind 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 seine Begehren nicht rechtzeitig stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen (§ 155 Abs. 4 PBG).

### **6.2.2**

Was zunächst die spezifisch bestimmte Umstände des Rekursverfahrens G.-Nr. R2.2024.00166 betreffende rekurrentische Argumentation anbelangt, so erweist sich diese als unbehelflich: Selbst wenn – wie seitens der Rekurrentin behauptet – bereits in einem früheren Zeitpunkt ein Entlassungsbegehren gestellt worden wäre (was grundsätzlich seitens der Rekurrentin nachzuweisen wäre, wobei mit der Einreichung des nicht einmal unterzeichneten Schreibens gemäss act. 5.3 [G.-Nr. R2.2024.00166] ein entsprechender Nachweis nicht erbracht ist), müsste dieses Begehren innert der in § 155 PBG genannten Frist erneuert werden, andernfalls das Rekursrecht grundsätzlich (mithin unter Vorbehalt bestimmter nachstehend zu erörternder Aspekte) verwirkt ist (VB.2001.00196 in BEZ 2002 Nr. 3). Das – gemäss rekurrentischer Behauptung zweite – Schreiben vom 27. Juni 2022 (act. 5.5 [G.-Nr. R2.2024.00166]) erfolgte sodann unstreitig nach Ablauf der mit Schreiben vom 28. April 2022 (act. 13 [G.-Nr. R2.2024.00166]) angesetzten Frist (und sogar erst nach der am 21. Juni 2022 durchgeführten zweiten Grundeigentümerversammlung), so dass das in diesem Schreiben gestellte Entlassungsbegehren grundsätzlich (wiederum unter Vorbehalt der nachstehend genannten Aspekte) verspätet ist. Nichts abzuleiten vermag die Rekurrentin schliesslich aus der behaupteten Bestätigung einer Entlassung durch eine nicht namentlich genannte Person der Gemeindeverwaltung, sind doch die – hohen – Voraussetzungen der Berufung auf einen Vertrauenstatbestand (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 627 ff.) offensichtlich nicht erfüllt; dies schon allein deshalb, weil aufgrund des Umstands, dass die behauptete Besprechung mehrere Monate nach Ablauf der massgeblichen Fristen erfolgt sein soll, nachteilige Dispositionen der Rekurrentin – die andernfalls u.U. in der Unterlassung der Stellung von Begehren hätten gesehen werden können – nicht erkennbar sind.

Hinsichtlich der Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 ist sodann vorzuschicken, dass ungeachtet der Formulierung des rekurrentischen Antrags Ziff. 2 (der von einer Anpassung des

Quartierplanperimeters spricht) inhaltlich eine Entlassung des rekurrentischen Grundstücks aus dem Quartierplan verlangt wird. Entgegen der Baudirektion wäre es daher überspitzt formalistisch, von einem unter dem Titel von § 148 Abs. 2 PBG unzulässigen Antrag auszugehen. Vielmehr ist dieser – gerade mit Blick auf § 155 Abs. 1 lit. b PBG – grundsätzlich zulässig, wobei allerdings auch in diesen Verfahren kein fristgerechtes Begehren vorliegt, nachdem entgegen den Rekurrierenden das Begehren auf im Einzelnen genannte bauliche und planerische Änderungen (vgl. act. 6.2) nicht mit einem Entlassungsbegehren gleichgesetzt werden kann.

Das damit in allen vier Verfahren massgebliche Problem, dass der Antrag auf Entlassung nicht mit einem innert der Frist gemäss § 155 PBG gestellten Entlassungsbegehren korrespondiert, würde sich nun nicht zu Ungunsten der Rekurrierenden auswirken, wenn – wie seitens der Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 ausgeführt – spezifisch für Entlassungsbegehren davon auszugehen wäre, diese könnten auch erst nach dem Festsetzungsbeschluss (und damit sinnvollerweise erst im Rekursverfahren) gestellt werden. In der Tat wird im seitens der Rekurrentin zitierten Entscheid des Baurekursgerichts (im Verfahren G.-Nr. R3.2013.00121) BRGE III Nr. 0190/2014 vom 17. Dezember 2014 ([www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)) dargelegt, weil erst mit dem Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 158 PBG definitiv feststehe, welche Erschliessungsmassnahmen oder anderen planerischen Notwendigkeiten die jeweiligen Grundstücke betreffen würden, könne die Entlassung einzelner Parzellen konsequenterweise auch erst nach erfolgter Festsetzung verlangt werden (a.a.O., E. 6.2; vgl. auch Michael Steiner/Peter Bösch, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 1, S. 298), wobei überdies – primär mit Blick auf die materielle Beurteilung – ergänzend ausgeführt wird, da grundsätzlich das Bezugsgebiet eines Quartierplans bei der Verfahrenseinleitung im Zweifel eher weit zu fassen sei, solle die nachträgliche Entlassung nicht übermässig einschränkend gehandhabt werden (a.a.O., E. 6.3). Entgegen dem Hinweis des Gemeinderats dürfte es sich so dann im fraglichen Verfahren – trotz des ambivalenten Hinweises in E. 6.2, wonach es "nach dem Gesagten um rechtzeitig erhobene Entlassungsbegehren" gehe – um eine Konstellation gehandelt haben, in der sich die Frage der Rechtzeitigkeit analog der vorliegend zu beurteilenden Konstellation stellte, andernfalls der zitierte Hinweis in E. 6.2 des Entscheids gar nicht erforderlich gewesen wäre. Inhaltlich erwachsen jedoch der apodiktischen

Anerkennung eines Rechts der Quartierplangenosser, die Entlassung ihrer Parzelle auch erst nach Festsetzung des Quartierplans erstmals zu verlangen, nicht unerhebliche Bedenken, stünde eine solche Praxis doch in offenkundigem Widerspruch zur in § 155 PBG enthaltenen Regelung, wobei diese für das in Abs. 1 lit. b ausdrücklich genannte Entlassungsbegehren sogar eine besonders strenge Vorgabe kennt (vgl. E. 6.2.1). Eine entsprechende Lockerung wäre – gerade im Lichte der im zitierten Entscheid verwendeten Begründung – höchstens dann gerechtfertigt, wenn nach Ablauf der Frist für die Stellung von Begehren (bzw. sogar erst mit der Festsetzung) noch Änderungen am Quartierplan vorgenommen würden, aufgrund derer sich die Situation für eine bestimmte Parzelle in massgeblicher Weise anders präsentiert. Soweit solches der Fall ist, muss allerdings die Voraussetzung der rechtzeitigen Stellung eines Begehrens von vornherein entfallen, da sich ein solches sachlogisch nur auf den jeweiligen Planungsstand beziehen kann (was sodann nicht bloss für Entlassungsbegehren gilt). Die entsprechende Problematik lässt sich mithin im genannten Sinn – und analog der in § 155 Abs. 2 PBG enthaltenen Regelung – differenziert lösen, ohne dass sich deswegen hinsichtlich der Entlassung aus dem Quartierplan eine contra legem ermöglichte generelle Befreiung von den Voraussetzungen gemäss § 155 PBG aufdrängen würde. Nachdem vorliegend weder dargetan noch ersichtlich ist, dass es sich um eine Konstellation handeln würde, in der erst Änderungen nach Ablauf der für Entlassungsbegehren geltenden Frist Anlass zu einem Antrag auf Entlassung gegeben hätten, setzen somit auch diese Anträge grundsätzlich (unter Vorbehalt des in E. 6.2.3 Auszuführenden) ein entsprechendes rechtzeitig gestelltes Begehren voraus.

### **6.2.3**

Wie dargelegt, beruft sich die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 weiter darauf, die Verwirkungsfolge von § 155 Abs. 4 PBG komme vorliegend nicht zum Tragen, da das Einladungsschreiben zur zweiten Grundeigentümersversammlung keinen entsprechenden Hinweis enthalten habe.

In BRKE IV Nr. 0106/2009 in BEZ 2009 Nr. 59 führte die Baurekurskommission aus, die Quartierplanbehörde und die Quartierplangenosser seien zwingend an die Beachtung des dem Rechtsmittelverfahren vorangehenden Instanzenzugs und an die Einhaltung der vorgeschriebenen Zeiträume gebunden. Dies setze aber zwingend voraus, dass die Quartierplangenosser die

Bedeutung der Versammlungsbeschlüsse, des Verfahrensablaufs und der damit verbundenen Fristen kennen würden. Die Quartierplangenossen seien darüber zu belehren, zu welchem Zeitpunkt Fristen enden würden und welches die Folgen des unbenutzten Fristenablaufs seien (a.a.O., E. 4.1). In dem diesem Entscheid zugrundeliegenden Sachverhalt war in der schriftlichen Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung zwar darauf hingewiesen worden, dass bestimmte Begehren vor der zweiten Grundeigentümerversammlung angebracht werden müssten; weder in der Einladung noch anlässlich der Versammlung selbst war jedoch ein Hinweis auf die in § 155 Abs. 4 PBG enthaltene Verwirkungsfolge erfolgt. Unter diesen Umständen erachtete es die Baurekurskommission als durch den Grundsatz von Treu und Glauben geboten, dem Rekurrenten § 155 Abs. 4 PBG nicht entgegenzuhalten (a.a.O., E. 4.3, auch zum Folgenden). Dabei wies sie darauf hin, für den rechtsunkundigen Vertreter des Rekurrenten sei nicht zu erkennen gewesen, dass das Nichtanbringen von Begehren während der Auflagefrist vor bzw. anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung mit dem Verlust des Rekursrechts verbunden gewesen sei. Dies insbesondere auch deshalb, weil er unmittelbar vor der Versammlungseinladung mündlich und teilweise auch nochmals schriftlich bereits Begehren gestellt habe.

Entgegen dem Dafürhalten des Gemeinderats erweist sich die zuletzt genannte Spezifizierung nicht als entscheidend, zumal die verwendete Formulierung deutlich macht, dass es sich dabei lediglich um ein zusätzliches Argument für die fehlende Erkennbarkeit der Verwirkungsfolge handelt (ohne dass sich im Umkehrschluss sagen liesse, bei Fehlen eines dem fraglichen Antrag korrespondierenden Begehrens wäre automatisch von Erkennbarkeit der Verwirkungsfolge auszugehen). Ausschlaggebend ist demgegenüber die Überlegung, dass sich zwar die Verwirkungsfolge gemäss § 155 Abs. 4 PBG mit Blick auf eine geordnete und innert nützlicher Frist erfolgende Durchführung des Quartierplanverfahrens rechtfertigt, die einschneidenden Auswirkungen dieser Formstrenge es aber als geboten erscheinen lassen, die Verwirkungsfolge lediglich dann eintreten zu lassen, wenn die Quartierplangenossen seitens der Quartierplanbehörde ausdrücklich – und im unmittelbaren zeitlichen Kontext des fraglichen Fristenlaufs (vgl. dazu auch nachstehend) – auf diese Folgen einer Fristversäumnis, mithin den Verlust des Rekursrechts, aufmerksam gemacht wurden. Sowohl aufgrund der fundamentalen Bedeutung, die dem entsprechenden behördlichen Handeln zukommt, als auch mit Blick auf die (im Quartierplanrecht zentrale) verfahrensrechtliche

Praktikabilität, die eine klare Rechtsfolge im Falle eines fehlenden Hinweises der Quartierplanbehörde gebietet, erscheint es gerechtfertigt, in entsprechenden Konstellationen unabhängig davon, ob die Quartierplangenossen bzw. ihre Vertreter rechtskundig sind oder nicht, von der Verwirkungsfolge abzusehen. Dieses umfassende Verständnis (wie es auch in der Regeste der erwähnten BEZ-Publikation zum Ausdruck kommt) entspricht den später verwendeten apodiktischen Formulierungen (vgl. BRGE III Nr. 0071/2014 vom 4. Juni 2014, E. 1.3, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch); Steiner/Bösch, a.a.O., S. 295).

Vorliegend wurde weder in der Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung (act. 13 [G.-Nr. R2.2024.00166]) noch anlässlich der am 21. Juni 2022 durchgeführten zweiten Grundeigentümerversammlung selbst (vgl. deren Protokoll [act. 14.11]) auf die Verwirkungsfolge gemäss § 155 Abs. 4 PBG hingewiesen. Entgegen der Vorinstanz vermögen die Hinweise auf die anderen in § 155 PBG enthaltenen Regelungen und damit insbesondere auf die für die Stellung von Begehren laufende Frist als solche diesen Mangel nicht zu beheben. Zutreffend ist sodann zwar, dass anlässlich der ersten Grundeigentümerversammlung vom 18. August 2020 ein entsprechender Hinweis erfolgte (vgl. act. 14.9 S. 10). Gemäss der zitierten Rechtsprechung, die auf eine Nennung in der Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung sowie anlässlich derselben abstellt, vermag dies aber von vornherein nicht zu genügen. Vorliegend muss dies umso mehr gelten, als zum einen wie erwähnt der fragliche Hinweis fast zwei Jahre vor der zweiten Grundeigentümerversammlung erging und zum andern selbst damals lediglich im Rahmen der Beantwortung einer entsprechenden Frage erfolgte, mithin gerade nicht als aktive behördliche Information hervorgehoben, sondern lediglich bei vollständiger Lektüre auch der Fragenbeantwortung überhaupt erkennbar war.

Fehlt es demnach an einem rechtsgenügenden Hinweis auf die Verwirkungsfolge gemäss § 155 Abs. 4 PBG, so kann das allfällige Fehlen eines dem nachmaligen Rekursantrag korrespondierenden Begehrens den Rekurrenden nicht entgegengehalten werden. Auf die Rekurse ist mithin auch bei Nichterfüllung dieser Prozessvoraussetzung einzutreten, was im Übrigen generell – und nicht lediglich bezogen auf Entlassungsbegehren – gilt. Der Vollständigkeit halber ist schliesslich auf Folgendes hinzuweisen: Soweit entgegen dem vorstehend Dargelegten der Nichteintritt der Verwirkungsfolge auf

die nicht rechtskundigen bzw. nicht rechtskundig vertretenen Rekurrierenden beschränkt würde, ergäbe sich in den Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00165 (in dem sich die Frage bezüglich bestimmter Anträge ebenfalls stellt) und R2.2024.00166 keine Änderung, da weder aus den Akten hervorgeht, noch seitens der Rekursgegnerschaft behauptet wurde, dass bei diesen Rekurrierenden während des fraglichen Fristenlaufs entsprechende Kenntnisse vorhanden gewesen bzw. sie durch rechtskundige Personen vertreten gewesen wären. Etwas anderes gilt betreffend die Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175, in denen ein durch einen Rechtsanwalt verfasstes Begehren vom 31. Mai 2022 aktenkundig ist (act. 6.2). Hätte damit – bei abweichender Rechtsauffassung – in diesen Verfahren bezüglich bestimmter Anträge (neben demjenigen auf Entlassung auch bezüglich demjenigen auf Umsetzung des ersten Quartierplanentwurfs) ein Nichteintretensentscheid zu erfolgen (zumal entgegen den Rekurrierenden auch nicht unter Berufung auf das Verhältnismässigkeitsprinzip eine materielle Beurteilung erzwungen bzw. die Anwendbarkeit der formellen Vorgaben ausser Kraft gesetzt werden kann), so würde sich dies im Ergebnis insofern nicht auswirken, als die vorliegend umfassend vorgenommene materielle Beurteilung in diesen Punkten zur Abweisung der fraglichen Rekurse führt (vgl. nachstehend E. 6.3 und 7.3.3).

### **6.3.1**

Nach der früheren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und des Baurekursgerichts kam die Entlassung eines Grundstücks aus dem Quartierplanverfahren nur ausnahmsweise in Frage, nämlich dann, wenn (kumulativ) das betreffende Grundstück für die Gesamterschliessung des übrigen Landes sowie die Landumlegungen nicht benötigt wurde und wenn es nach objektiven Gesichtspunkten – nicht bloss nach den Bedürfnissen des derzeitigen Eigentümers – in jeder Hinsicht baureif war oder aus sachlichen Gründen für eine Überbauung nicht in Betracht kam.

Das Bundesgericht hat an dieser Rechtsprechung in einem Entscheid vom 14. März 2000 (1P.721/1999) Kritik geübt. Die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer seien dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer diene. Sei ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfahre es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sei sein Einbezug in den Quartierplan nicht

gerechtfertigt. Das betreffende Grundstück könne gegebenenfalls auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) für die Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber in den Quartierplan einbezogen werden (E. 3a). Zwar sei der Einbezug eines Grundstücks in einen Quartierplan nicht erst dann zulässig, wenn dies für die bestehende Nutzung erforderlich sei, sondern bereits dann, wenn dadurch eine bessere zukünftige Nutzung ermöglicht werde. Namentlich bei bereits überbauten Grundstücken sei jedoch nicht einzig auf die durch die vorgesehene Erschliessung objektiv ermöglichte bessere Ausnützung, sondern auch auf die subjektive Situation der betroffenen Eigentümer abzustellen (E. 3d/e).

Das Verwaltungsgericht geht aufgrund des erwähnten Urteils des Bundesgerichts davon aus, es sei nach wie vor zulässig, Grundeigentümer, deren Grundstücke für eine Quartierserschliessung unbedingt benötigt würden, in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, selbst wenn diese Grundeigentümer aus dem Quartierplan keinen Nutzen ziehen. In Wahrung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung (BV) könnten solche Grundeigentümer allerdings nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt würden (VB.2013.00742 vom 2. Oktober 2014, E. 5.3; VB.2003.00408 vom 10. Juni 2004, E. 4.2).

### **6.3.2**

In Übereinstimmung mit der zitierten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich vorab festhalten, dass eine Entlassung des Grundstücks der Rekurrierenden (hier und im Folgenden wieder ausschliesslich der Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175) schon deshalb ausser Betracht fällt, weil dieses für Teile der mit dem Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen (durchgehender Y-Weg, Fussgängerverbindung zwischen Y-Weg und N-Strasse) benötigt wird (vgl. zur Zulässigkeit und insb. Verhältnismässigkeit der entsprechenden Quartierplanmassnahmen nachfolgend E. 7). Auch steht der Umstand, dass das Grundstück mit einem Quartierplanrevers belastet ist (vgl. dazu die näheren Hinweise in E. 6.3.2.2), einer Entlassung aus dem Quartierplan entgegen (Steiner/Bösch, a.a.O., S. 299).

Unzutreffend ist jedoch auch das rekurrentische Vorbringen, wonach für die Parzelle Kat.-Nr. 1 ausschliesslich Nachteile aus dem Quartierplan

resultieren würden. Zu dieser – gerade auch für die Beurteilung sowohl der Verhältnismässigkeit der Quartierplanmassnahmen (vgl. E. 7) als auch des Landabzugs und der Kostenbeteiligung (vgl. E. 8) sowie der geltend gemachten Entschädigungsansprüche (vgl. E. 9) massgeblichen – Frage ergibt sich was folgt:

### **6.3.2.1**

Das rekurrentische Grundstück ist aktuell mit einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten überbaut, wobei die einzige Erschliessungsmöglichkeit im Bestand eine Erschliessung über die N-Strasse ist. Dabei sind die seitens des Gemeinderats behaupteten konkreten Mängel, welche diese Erschliessung im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aufweisen soll, nicht geeignet, einen aufgrund des Quartierplans resultierenden Vorteil bezüglich der Verbesserung der Verkehrssicherheit zu begründen, weshalb diesbezüglich auch kein Augenschein durchzuführen war. Wie sich im Geoportal nachmessen lässt, können die Sichtbereiche vom Strassenverlauf und der Stellung der Nachbargebäude her eingehalten werden. Soweit sich diesbezüglich Probleme aufgrund der Lage des Containerabstellplatzes sowie einzelner Parkplätze (insb. des [gemäss den Orthofotos im Geoportal] in der Nordost-ecke des Grundstücks unmittelbar an der Strasse liegenden) ergeben, liessen sich diese – ganz abgesehen davon, dass der aktuelle Zustand rechtskräftig bewilligt sein dürfte (vgl. act. 26.4) – jedenfalls durch untergeordnete Eingriffe (Verschiebung des Containerabstellplatzes, Verzicht auf die als problematisch erachteten Parkplätze) lösen, zumal auf dem rekurrentischen Grundstück ohnehin anstelle der erforderlichen sechs Parkplätze deren zwölf realisiert wurden (act. 26.4 S. 2) und für vier im (seinerzeitigen) Bauliniengebiet der N-Strasse befindliche Parkplätze ein Beseitigungsrevers statuiert wurde (vgl. act. 14.26 S. 56). Während sich somit die monierten Defizite auf einfache Art unmittelbar beheben liessen, vermöchte der strittige Quartierplan solches gerade nicht zu leisten, würde sich eine entsprechende Verbesserung insoweit doch lediglich indirekt aufgrund der zukünftigen Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung ergeben, mit deren Realisierung allerdings aufgrund der heutigen Ausrichtung der Garagenausfahrt auf die N-Strasse sowie mit Blick auf das Gebäudealter (Baubewilligung vom 30. Oktober 2006) nicht in näherer Zukunft zu rechnen ist. Eine unmittelbare Verbesserung der Erschliessung besteht demgegenüber hinsichtlich der über den Y-Weg gewährleisteten Fusswegverbindung (vgl. dazu auch E. 8.2.3), doch ist auch insoweit der geltend gemachte Mangel im Bestand höchstens

untergeordneter Natur, nachdem einerseits westlich des rekurrentischen Grundstücks ein zur Strassenparzelle gehörendes Trottoir nach Querung entsprechend ausgestalteter Flächen auf zwei privaten Grundstücken und damit jedenfalls faktisch auf verkehrssichere Weise erreichbar ist (vgl. die Karte "Amtliche Vermessung in Farbe" und die Orthofotos im Geoportal sowie die Aufnahmen auf Google Street View) und andererseits – sofern insofern eine gegebenenfalls fehlende rechtliche Sicherung (worüber nichts bekannt ist) als problematisch erachtet würde – jedenfalls eine Querung der N-Strasse zum auf der gegenüberliegenden Seite durchgehend geführten Trottoir aufgrund des in diesem Abschnitt geraden Strassenverlaufs wenig problematisch erscheint.

### **6.3.2.2**

Der entscheidende Vorteil des Quartierplans für das Grundstück Kat.-Nr. 1 ergibt sich mithin nicht aufgrund einer Behebung von seitens des Gemeinderats geltend gemachten konkreten Mängeln der Verkehrssicherheit im Bestand, sondern aufgrund eines – letztlich auch die Verkehrssicherheit beschlagenden – generellen Aspekts, auf den beide Vorinstanzen ebenfalls verweisen: Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Als wichtige öffentliche Strassen im Sinne dieser Bestimmung gelten nach der Praxis vorab übergeordnete Strassen von kantonaler oder regionaler Bedeutung; der Wortlaut schliesst jedoch eine Anwendung auf wichtige kommunale Strassen nicht aus, wobei eine entsprechende Einschränkung von vornherein nur bei übergeordneten Strassen in Betracht fällt, bei denen aufgrund ihrer Verbindungsfunktion die Verkehrsorientierung im Vordergrund steht (VB.2008.00551 vom 11. März 2009, E. 3.1; Markus Lanter/Daniel Kunz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1086 f.). Die N-strasse ist im derzeit noch in Kraft stehenden kommunalen Richtplan als geplante regionale Staatsstrasse vermerkt, wobei die zugrundeliegende bestehende Qualifikation diejenige einer (kommunalen) Sammelstrasse mit Durchgangsverkehr wäre. Im regionalen Richtplan wird sie demgegenüber mit der Signatur "Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz" ausgewiesen, wobei die Abklassierung offenbar bereits vollzogen wurde (vgl. act. 14.19 S. 17 sowie den Eintrag als Gemeindestrasse in der Karte "Strassennetz" im Geoportal). Mit Beschlüssen vom 12. und 13. März 2025 setzte

die Gemeindeversammlung X die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans zuhanden der – noch ausstehenden – Genehmigung durch den Kanton fest. Im neuen kommunalen Richtplan Verkehr und Mobilität, Teil motorisierter Individualverkehr, fungiert die N-Strasse als kommunale Verbindungsstrasse (wobei es sich [in Abgrenzungen zu "Sammelstrasse" und "Erschliessungsstrasse"] um die höchste Qualifikation kommunaler Strassen handelt [vgl. hierzu auch die bei den übergeordneten Festlegungen verwendete – nicht auf die N-Strasse bezogene – Signatur betreffend Abklassierung von Hauptverkehrsstrassen zu kommunalen Verbindungsstrassen]). Sowohl aufgrund der genannten richtplanerischen Festlegungen als auch mit Blick auf die konkrete Lage der N-Strasse, welche als regionale Verbindungsstrasse von Süden her kommend diese Funktion erst unmittelbar vor Beginn des Quartierplanperimeters an die P-Strasse verliert und sodann wie diese, aber seeabwärts (Richtung Zürich) und damit ins Dorfzentrum hineinführend, bis zur Q-Strasse verläuft, wird deutlich, dass es sich – ungeachtet gewisser weiterer, mangels Alternativen bestehenden direkten Erschliessungen von Anstösserliegenschaften – um eine verkehrsorientierte Strasse handelt, die als wichtige öffentliche Strasse im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG qualifiziert werden kann (vgl. auch act. 14.9 S. 2, 8 f., wo auf die Gleichwertigkeit von N- und P-Strasse verwiesen und die N-Strasse als "kantonsstrassenähnliche Gemeindestrasse" bezeichnet wird).

Ob eine rückwärtige Erschliessung zu erfolgen hat, ist anhand der konkreten Verhältnisse zu entscheiden, wobei die rechtsanwendende Behörde über einen erheblichen Beurteilungsspielraum verfügt. Zu gewichten sind vor allem Gesichtspunkte wie der Überbauungsgrad, die bestehenden Ausfahrten, die erlaubte Geschwindigkeit, die Sichtweiten und die Verkehrssicherheit sowie der Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung (VB.2013.00253 vom 28. November 2013, E. 3.3.2; Lanter/Kunz, a.a.O., S. 1087). Im Beschluss des Gemeinderats X vom 30. Oktober 2006, mit welchem die heute auf dem rekurrentischen Grundstück bestehende Überbauung bewilligt wurde, wird vorab darauf verwiesen, das Baugrundstück liege in einem quartierplanbedürftigen Gebiet (act. 26.4 S. 1). Das Gebiet "Y", in dem das Baugrundstück liege, sei planungsrechtlich sowie verkehrs-, versorgungs- und entwässerungstechnisch noch nicht hinreichend erschlossen. Das Baugrundstück könne jedoch über die N-Strasse erschlossen werden und sei daher baureif. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung des Gebiets "Y" sei jedoch die Erschliessung der einzelnen Grundstücke und Gebäude mittels

Quartierplan neu festzulegen. Entsprechend wurde die Anmerkung eines Quartierplanrevers im Grundbuch verlangt (zum Ganzen a.a.O., S. 2; vgl. zum Wortlaut des Revers ["Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kat.Nr. 1 sind verpflichtet, sich an der Durchführung eines künftigen Quartierplanverfahrens im Gebiet "Y" materiell und finanziell zu beteiligen"] auch Dispositivziffer 2.9). Diese Ausführungen machen deutlich, dass – mit Blick auf das Kriterium des Schwierigkeitsgrads einer rückwärtigen Erschliessung – im Zeitpunkt der fraglichen Bewilligungserteilung eine rückwärtige Erschliessung in Ermangelung entsprechender Erschliessungsanlagen für das gesamte Quartier von vornherein ausser Betracht fiel (bzw. der vorgängigen Durchführung des gesamten Quartierplanverfahrens bedurft hätte), so dass lediglich zu prüfen war, ob im Lichte der weiteren Kriterien eine direkte Erschliessung über die N-Strasse zu verantworten war. Mit Durchführung des Quartierplanverfahrens verändert sich jedoch die Ausgangslage fundamental, indem eine rückwärtige Erschliessung aufgrund der neuen Erschliessungsanlagen grundsätzlich (vgl. dazu E. 6.3.2.3) möglich ist, so dass die der gesetzlichen Vorgabe – welche "nach Möglichkeit" eine rückwärtige Erschliessung verlangt – besser entsprechende Erschliessungsvariante bei zukünftigen baulichen Änderungen eingefordert werden kann, wie dies gemäss den Verlautbarungen in den Rechtsschriften denn auch seitens der Vorinstanzen beabsichtigt wird (vgl. auch nachfolgend zum im technischen Bericht genannten Auslöser einer Anpassung). Es handelt sich vorliegend mithin insofern um einen Spezialfall, als zwar das rekurrentische Grundstück nach Massgabe der Voraussetzungen im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung als erschlossen gelten konnte, jedoch aufgrund der – bereits im Rahmen der Bewilligungserteilung vorbehaltenen – Durchführung des Quartierplanverfahrens nicht mehr der nunmehr möglichen optimalen, gesetzlich favorisierten Erschliessungsvariante entspricht und in diesem Sinn nur über eine teilweise mangelhafte oder jedenfalls klar verbesserungsfähige Erschliessung verfügt. Die Schaffung der Möglichkeit, diesen – schon seit Erteilung der Bewilligung latent vorhandenen – Zustand bei zukünftigen baulichen Änderungen zu bereinigen und damit die Erschliessungssituation der Parzelle zu klären, stellt aus einer objektiven, grundstücksbezogenen Sicht einen klaren Vorteil dar (wobei im Gegensatz zur in BRGE II Nr. 0202/2019, insb. E. 5, in BEZ 2020 Nr. 14, zu beurteilenden Konstellation vorliegend gerade keine lediglich von Änderungen ausserhalb des rekurrentischen Grundstücks ausgelöste Anpassung der Erschliessung verlangt wird [vgl. demgegenüber E. 2 des genannten Entscheids, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)], so dass nicht ein

Widerruf der bewilligten Erschliessung in Frage steht). Dass diese Sichtweise nicht zwingend mit den subjektiven Interessen der derzeitigen Eigentümerschaft korrespondiert, steht der genannten Einschätzung nicht entgegen, handelt es sich vorliegend doch im Gegensatz zur Konstellation gemäss dem zitierten Entscheid BGr 1P.721/1999 vom 14. März 2000, E. 3e – wo das fehlende Interesse an einer hypothetischen intensiveren Überbauung zur Diskussion stand – um eine Konstellation, in welcher der Vorteil aus einer höheren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben resultiert.

Diese Konzeption liegt denn auch dem technischen Bericht zugrunde: Zwar erwähnt dieser im Rahmen der Bestimmung des Erschliessungsgrads hinsichtlich des rekurrentischen Grundstücks (das über die N-Strasse erschlossen sei) lediglich, dass dieses künftig vom durchgehenden Fusswegnetz profitiere (act. 14.19 S. 57). Zugleich wird aber bei den Ausführungen zur Erschliessung ausdrücklich hervorgehoben, die neue durchgehende QP-Strasse (Y-Weg) ermögliche für die Grundstücke Ord.-Nrn. 4 bis 14 (mithin auch für das rekurrentische Grundstück) eine rückwärtige Verkehrserschliessung; bei einer Anpassung der Erschliessung oder Parkierung auf diesen Grundstücken habe die Ein-/Ausfahrt rückwärtig zu erfolgen (a.a.O., S. 30). Zwar schlägt sich dieses Verständnis nicht in der Kapazitätsberechnung nieder, welche – basierend auf dem heutigen Erschliessungssystem – u.a. das rekurrentische Grundstück sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 20 und 19 der Erschliessungseinheit N-Strasse zuordnet (a.a.O., S. 30 f.). Das resultierende Problem, dass die damit der Dimensionierung des Y-Wegs zugrundeliegende Annahme von genau 50 erschlossenen Wohneinheiten (bei der die über die M-Strasse erschlossenen Grundstücke mit Blick auf die konkrete Ausgestaltung der neu geschaffenen Wendemöglichkeit [vgl. dazu E. 13.2.1] zu Recht mitberücksichtigt werden) zu tief sein dürfte, so dass – im Sinne von Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung – anstatt von einem Zufahrtsweg (a.a.O., S. 34) von einer Zufahrtsstrasse 1 hätte ausgegangen werden müssen (was naheliegenderweise von keiner Verfahrenspartei beanstandet wird), lässt sich im Verständnis des technischen Berichts insofern entschärfen, als im Rahmen der Prüfung der Auswirkungen einer allfälligen künftigen Aufzoning festgehalten wird, die Anforderungen einer diesfalls erforderlichen Zufahrtsstrasse 1 wären mit total 4,1 m (inkl. Bankett) und Ausweichstellen von 5,3 m erfüllt (a.a.O., S. 42, vgl. auch S. 36). Zwar dürfte diese Auffassung die Rechtslage (auch im Lichte der Erläuterungen des Amtes für Raumentwicklung [ARE] zur Anwendung von Anhang 1 VErV

[<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/erlaeuterungen-zur-anwendung-von-anhang-1-der-verkehrerschiess.html>; zuletzt besucht am 17. April 2025]) verkürzt wiedergeben, da der Strassentyp 2 (gemäss Anhang 1 VErV) nur bei Anordnung einer Begegnungszone zulässig wäre, der Typ 3 ein Trottoir voraussetzen würde und sich lediglich auf Fahrbahnabschnitte mit einer Ausweichstelle und nicht auf längere Abschnitte bezieht und der subsidiär anwendbare Typ 4 eine (vorliegend nicht durchgehend realisierte) Mindestbreite (ohne Einrechnung der Bankette) von 4 m sowie ebenfalls ein Trottoir voraussetzt. Indessen besteht kein Anlass, von Amtes wegen auf eine entsprechende Anpassung des Quartierplans (zufolge allenfalls ungenügender Dimensionierung des Y-Wegs bei vollständiger Realisierung aller rückwärtigen Erschliessungen) hinzuwirken, da der fragliche Aspekt insbesondere im Lichte der Zulässigkeit geringerer Anforderungen bei Anordnung von – wie vorliegend vorgesehen (act. 14.19 S. 37) – Tempo-30-Zonen (§ 6 Abs. 2 lit. b VErV) nicht die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Quartierplans in Frage zu stellen vermag. Entscheidend ist im vorliegenden Kontext daher einzig, dass die genannte Einschätzung im technischen Bericht – wonach auch die Anforderungen einer Zufahrtsstrasse 1 erfüllt wären – deutlich macht, dass mit der referierten Kapazitätsberechnung und Dimensionierung gerade nicht die ausdrücklich geforderte zukünftige rückwärtige Erschliessung u.a. des rekurrentischen Grundstücks in Frage gestellt werden soll.

### **6.3.2.3**

Was die Rekurrierenden gegen die Anwendbarkeit von § 240 Abs. 3 PBG geltend machen, vermag nicht zu überzeugen: Im Gegensatz zur in E. 6.3.2.1 erörterten Frage, inwieweit sich aufgrund des Quartierplans (gerade auch mit Blick auf alternative Massnahmen) Vorteile im Hinblick auf behauptete konkrete Verkehrssicherheitsprobleme ergeben würden, ist bezüglich der (von vornherein ausschliesslich mittels der im Quartierplan vorgesehenen Massnahmen umsetzbaren) rückwärtigen Erschliessung nicht entscheidend, ob diese bereits im Bestand oder erst im Falle einer zukünftigen Neubebauung des Grundstücks realisierbar ist, liegt der entscheidende Vorteil doch gegebenenfalls darin, die zukünftige Anpassung überhaupt zu ermöglichen, ohne dass in dieser Konstellation Alternativen, die das Ziel einer rückwärtigen Erschliessung schneller und einfacher herbeizuführen vermöchten, zur Verfügung stehen würden. Die grundsätzlich unbestritten bestehende Hanglage (vgl. auch das digitale Höhenmodell im Geoportal) steht

sodann einer regulären Erschliessung vom zukünftigen Y-Weg her nicht entgegen, da eine Zufahrt nicht zwingend am tiefsten Punkt des Grundstücks erfolgen muss, sondern bei Erstellung entsprechender Parkieranlagen (oder alternativ auch unter Verwendung eines Autolifts) ohne weiteres auch am höchsten Punkt der Parzelle erfolgen kann. Etwas anderes gilt u.U. hinsichtlich der Notzufahrt gemäss § 13 VErV, soweit es sich um ein Gebäude von mehr als 11 m Gesamthöhe handelt (was gemäss den Vorgaben der BZO nicht ausgeschlossen werden kann), so dass gemäss der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinie, vgl. insb. S. 12) eine Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleitern erforderlich wäre. Der Umstand, dass diese mutmasslich nicht vom Y-Weg her angefahren werden könnte, sondern sich – was schon mit Blick auf die zufolge Hangneigung höhere Nordfassade sinnvoll erscheint – auf der Nordseite des Gebäudes befinden und von der N-Strasse her angefahren werden müsste (oder auch zumindest teilweise auf dieser angeordnet werden könnte), stellt den Nutzen einer rückwärtigen Erschliessung für die regulären Zu- und Wegfahrten jedoch nicht in Frage.

Ein weiterer aus dem Quartierplan resultierender Vorteil liegt sodann (unabhängig davon, ob im Bestand ein Erschliessungsmangel besteht oder nicht [vgl. dazu E. 6.3.2.1 und E. 8.2.3]) in der zukünftigen Nutzung des Y-Wegs als Fussweg, wobei insoweit unerheblich ist, ob dieser im kommunalen Richtplan entsprechend verzeichnet ist (was aktuell noch der Fall ist) oder nicht (wie dies dem festgesetzten neuen kommunalen Richtplan entspricht). Entgegen den Rekurrierenden kann eine solche Fussverbindung nicht lediglich der Erreichbarkeit von öffentlichen Gebäuden oder Bushaltestellen dienen; vorliegend ermöglicht sie beispielsweise einen vereinfachten Zugang zu den im Süden liegenden Gebieten, u.a. der R, und damit auch des weiter südöstlich gelegenen S.

Was schliesslich die seitens der Rekurrierenden ins Feld geführten Nachteile anbelangt, aufgrund derer der Einbezug ihres Grundstücks in den Quartierplan einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen soll, ist vorab zweifelhaft, ob mit dieser Begründung überhaupt eine Anpassung des Quartierplanperimeters erreicht werden könnte, handelt es sich doch eher um Aspekte, welche die konkrete Ausgestaltung bestimmter Quartierplananlagen (vgl. E. 7) oder aber die Frage der Entschädigungspflicht (vgl. E. 9) betreffen. Der Vollständigkeit halber ist jedoch festzuhalten, dass

die geltend gemachten Nachteile auch in ihrer Gesamtheit jedenfalls nicht ein Mass erreichen, das Anlass dazu geben könnte, den Einbezug des rekurrentischen Grundstücks in den Quartierplan per se als unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung (vgl. zu den entsprechenden Voraussetzungen E. 7.2.2) zu betrachten: So sind aufgrund einer Quartierstrasse in der Art des Y-Wegs keine besonders einschneidenden Immissionen und auch keine massgebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre der Rekurrierenden zu erwarten (vgl. zum Y-Weg auch E. 7.3.1). Auch handelt es sich beim erwähnten teilweisen Rückbau des Gartens nicht um im Rahmen eines Quartierplans aussergewöhnliche Eingriffe (womit sich diesbezüglich auch ein Augenschein erübrigte), wobei einer Berufung auf die Nutzlosigkeit der getätigten Investitionen ohnehin der Quartierplanrevers entgegensteht (vgl. zum Garten im Zusammenhang mit der geforderten Entschädigung auch E. 9.3.3). Nicht zu verfangen vermag in diesem Kontext schliesslich auch die Kritik an der – über die bisherige Parzelle Kat.-Nr. 2 und damit neu u.a. über das rekurrentische Grundstück führenden – geplanten Fusswegverbindung zwischen Y-Weg und N-Strasse, da zum einen die monierten Einschränkungen zufolge Baulärms und Verlusts der Privatsphäre überzogen erscheinen, während zum andern einer gewissen Belastung aufgrund des den neuen Eigentümern obliegenden baulichen Unterhalts (vgl. dazu auch act. 14.26 S. 8) zwei erhebliche Vorteile gegenüberstehen: Zum einen der unmittelbare Vorteil einer – noch vor Realisierung der rückwärtigen Erschliessung – gewährleisteten Erreichbarkeit des Y-Wegs vom rekurrentischen Grundstück aus; zum andern der potenzielle Vorteil zufolge Anrechenbarkeit der entsprechenden Fläche im Hinblick auf die zulässige Baumasse, wobei der (zumindest vorübergehende) Wegfall dieses Vorteils aufgrund der Wegrechtsdienstbarkeit durch entsprechende Entschädigung abzugelten sein wird (vgl. dazu im Detail E. 7.3.2 und E. 9.3.2). Von vornherein unbehelflich sind schliesslich die Beanstandungen zum vorinstanzlichen Verfahren, ist doch eine Anpassung des ersten Quartierplanentwurfs ohne weiteres erlaubt bzw. sogar geboten (vgl. § 153 PBG) und eine Äusserungsmöglichkeit der Quartierplangenossen hierzu von Gesetzes wegen im Rahmen der Begehren gemäss § 155 PBG sowie der zweiten Grundeigentümersammlung vorgesehen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass keine Gründe für die beantragte Beschränkung des Quartierplanperimeters bzw. die damit einhergehende Entlassung der Rekurrierenden aus dem Quartierplan ersichtlich sind, so

dass der Antrag Ziff. 2 abzuweisen ist. Ebenso wenig handelt es sich nach dem Gesagten um eine Konstellation, in der die Rekurrierenden aufgrund eines fehlenden Nutzens des Quartierplans für ihr Grundstück lediglich gegen eine nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen festgesetzte Entschädigung mit Quartierplanmassnahmen belastet werden dürften.

### **7.1.1**

Die Rekurrierenden sind weiter der Ansicht, die geplanten baulichen und planerischen Massnahmen seien nicht angemessen und unverhältnismässig bzw. es gebe mildere Massnahmen, die eingehender geprüft werden könnten. Während sie die Begründung dieser dem einleitenden Teil von Antrag Ziff. 3 entsprechenden Rüge, soweit sie die Massnahmen im Zusammenhang mit der Wegparzelle Kat.-Nr. 2 betrifft (vgl. dazu nachstehend E. 7.3.2), bereits unter dem Titel des Antrags auf Verkleinerung des Quartierplanperimeters vortragen (vgl. daher zu den Parteistandpunkten insoweit E. 6.1.1 bis 6.1.3), begründen sie ihre Kritik an der Ausgestaltung des Y-Wegs (vgl. dazu E. 7.3.1) wie folgt: Anstelle einer Ausweitung auf 3,5 m wäre ein Strassenbreite von 3 m ausreichend, was sich aufgrund der Breite der Tanklöschfahrzeuge, für die Schleppkurvenpläne erstellt worden seien, ergebe, da diese maximal 2,5 m betrage. Geprüft werden könnte weiter, den Y-Weg zu einer Einbahnstrasse zu machen, da sich damit Ausweichflächen, von denen v.a. das rekurrentische Grundstück betroffen sei, vermeiden liessen und zudem der Verkehr auf der Strasse reduziert und damit die Immissionen und das Sicherheitsrisiko verringert würden. Ebenfalls auf die Ausgestaltung der Quartierplananlagen zielt sodann der Antrag, wonach anstelle des festgesetzten der erste Quartierplanentwurf umzusetzen sei (wobei dieser Antrag wie erwähnt im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163 sogar den ändern die Ausgestaltung wie auch die Kostenverteilung betreffenden Anträgen vorangestellt wird). Zur Begründung dieser Rüge (vgl. zu deren Behandlung E. 7.3.3) machen die Rekurrierenden geltend, der erste Quartierplanentwurf habe zwei Stichstrassen mit zwei Wendepunkten im Quartier vorgesehen. Weshalb es nach der ersten Grundeigentümersammlung im zweiten Quartierplanentwurf zum Entscheid gekommen sei, eine durchgehende Strasse zwischen M-Strasse und K-Weg zu bauen, sei nicht klar, zumal die Anliegen und Wünsche der Grundeigentümer im Gegenteil auf die Minimierung der Erschliessungsanlagen (namentlich der Strassenbreite und der Anzahl Ausweichstellen) gerichtet gewesen seien. Die Interessenabwägung sei insbesondere mit

Blick darauf, dass die an der O-Strasse liegenden Grundstücke – im Gegensatz zum Grundstück der Rekurrierenden – ein Interesse am Quartierplan haben dürften, offensichtlich unrechtmässig vorgenommen worden. Der geplante Y-Weg komme für die Rekurrierenden einer Enteignung gleich, während sich die Wendeplätze – gemäss erstem Entwurf – v.a. auf die zu erschliessenden Grundstücke ausgewirkt hätten. Es liege ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie vor.

### **7.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet, gemäss Art. 5.1 der FKS-Richtlinie betrage die Mindestbreite für Feuerwehrezufahrten 3,5 m, was in Anhang 1 VErV verbindlich verankert sei. Im Übrigen sei die geplante Strassenbreite sinnvoll und verhältnismässig, zumal sie gegenüber dem ersten Entwurf reduziert worden sei und die Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten am Maximum für den Erschliessungstyp Zufahrtsweg liege. Weiter erlaube die gewählte Breite das Kreuzen von Fussgängern bzw. Velofahrern und Personen bzw. Lieferwagen ausserhalb der Ausweichstellen, was sich positiv auf die Verkehrssicherheit auswirke. Hinsichtlich des geforderten Einbahnverkehrs wird dargelegt, durch ein angepasstes Regime ändere sich die Anzahl Fahrzeuge nicht, sondern würden lediglich die Verkehrsbewegungen anders verteilt. Da zudem jedes Fahrzeug bei Zu- und Wegfahrt die gesamte Wegstrecke befahren müsste, entstünden längere Zufahrtswege von bis zu 600 m und würden sich die Anzahl gefahrener Kilometer sowie die Immissionen im gesamten Quartierplanperimeter vergrössern. Überdies führe Einbahnverkehr regelmässig zu einer Verkehrsbeschleunigung, so dass sich die Verkehrssicherheit nicht erhöhe. Sodann sei aufgrund des Ausbaustandards des K-Wegs (18 % Gefälle, Gefällsknick bei der Einmündung in die N-Strasse) eine alternative Zu- und Wegfahrmöglichkeit für alle Grundstücke zweckmässig. Im Lichte der Planungsautonomie der Gemeinde erweise sich das gewählte Verkehrskonzept als sachgemäss und ohne weiteres zulässig. Hinsichtlich des Antrags auf Umsetzung des ersten Quartierplanentwurfs macht der Gemeinderat primär geltend, dieser sei mangels entsprechenden Begehrens verspätet. Im Übrigen sei ursprünglich (im Jahr 2015) eine Erschliessung mittels Einbahnstrasse vorgesehen gewesen, aufgrund der Feststellung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, wonach ein Einbahnregime mit Nachteilen verbunden wäre, jedoch der erste Entwurf mit zwei Stichstrassen und zwei Wendeanlagen ausgearbeitet worden. Aufgrund der Voten im Rahmen der ersten Grundeigentümerversammlung, der Auflagen und Hinweise aus

der ersten Vorprüfung sowie infolge der neuen rechtlichen Ausgangslage (Inkrafttreten der VErV) sei die Erschliessungssituation nochmals grundsätzlich überprüft worden. Der zweite Entwurf führe verglichen mit dem ersten zu einem kleineren und ausgewogeneren Flächenbedarf und erheblich geringeren Eingriffen in das beste Terrain; zudem bestehe künftig eine durchgehende quartierinterne Verbindung und erfolge eine Entschärfung der Einmündung des K-Wegs in die N-Strasse. Der Entscheid für das Erschliessungskonzept gemäss zweitem Quartierplanentwurf sei im Rahmen der bestehenden Planungsautonomie der Quartierplanbehörde nicht zu beanstanden.

Die Baudirektion argumentiert entsprechend.

### **7.1.3**

In den Repliken wird ausgeführt, da – für das rekurrentische Grundstück – eine rückwärtige Notzufahrt nicht möglich sei, erübrige sich auch die geplante Fahrbahnbreite. Im Übrigen sei gemäss Anhang 1 VErV das befahrbare Bankett in der Ausmessung eingeschlossen, was sowohl bezüglich der Mindestvorgabe von 3,5 m als auch bezüglich der Breite von 4 m gelte. Vorliegend komme jedoch das befahrbare Bankett zur geplanten Strassenbreite von 3,5 m hinzu, was einer Breite von 4,1 m entspreche. Bei den Verbreiterungen seien es (ohne Bankett) 4,7 m bzw. 3,9 m, was sich nicht mit der FKS-Richtlinie oder der VErV begründen lasse. Was sodann die von der Gegenseite als Argument angeführte stärkere Belastung des K-Wegs betreffe, sei nicht ersichtlich, inwiefern die Belastung dieses lediglich ca. 55 m langen Streckenabschnitts eine zweiseitig befahrbare Strasse durch ein belebtes Quartier zu rechtfertigen vermöge. Weiter könnten mit einer Einbahnstrasse Unfälle durch Gegenverkehr vermieden und die Übersichtlichkeit des Verkehrs erhöht werden. Letztlich könnten die Verfahrensparteien keine abschliessende Aussage dazu treffen, wie sich das Verkehrsaufkommen bei einem Einbahnsystem entwickeln würde, da kein verkehrstechnisches Gutachten erstellt worden sei.

### **7.2.1**

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 VRG) aus Gründen der aus der

Gemeindeautonomie (Art. 50 BV und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Die Rechtsmittelbehörde darf 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 die Rekursinstanz zu respektieren. Indessen ist ein Einschreiten der Rekursinstanz nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2019.00681 vom 30. April 2021, E. 2.1; BGr 1C\_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

### **7.2.2**

Staatliches Handeln, namentlich auch die Einschränkung von Grundrechten wie der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) oder der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Damit wird zunächst verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sind (Verhältnismässigkeit im weiteren Sinne). Die Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf. Alsdann muss die Verhältnismässigkeit auch im engeren Sinne gewahrt sein. Das heisst, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem mit der Massnahme verbundenen Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person bestehen muss. Staatliche Massnahmen müssen durch ein öffentliches Interesse, welches das private überwiegt, gerechtfertigt sein, andernfalls sie für den Betroffenen unzumutbar sind. Für die Interessenabwägung massgeblich sind einerseits die Bedeutung der mit einer staatlichen Massnahme

verfolgten öffentlichen Interessen und andererseits das Gewicht der im Spiele stehenden privaten Interessen. Eine Massnahme, die tief greifende Auswirkungen auf die Rechtsstellung des betreffenden Rechtssubjektes hat, jedoch bloss von geringem öffentlichen Interesse ist, ist somit als unzulässig einzustufen (vgl. zum Ganzen Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020 Rz. 514 ff.).

Der Quartierplan dient nicht nur den privaten Interessen der beteiligten Grundeigentümer, sondern auch gewichtigen öffentlichen Interessen, namentlich dem Interesse an der Erschliessung und zweckmässigen Überbauung des Baugebiets. Eine solche ist Voraussetzung für eine haushälterische Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Im Quartierplanverfahren werden die Interessen der einzelnen Grundeigentümer gegeneinander abgewogen, in einem möglichst hohen Grad ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht. Insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Erschliessung haben sich die Interessen der einzelnen Grundeigentümer den Gesamtinteressen unterzuordnen. Sonderwünschen der Beteiligten kommt daher kein entscheidendes Gewicht zu; die Lösung der Erschliessungsfrage muss vielmehr in objektiver Hinsicht norm- und sachgerecht sein.

### **7.3.1**

Nicht zu beanstanden ist zunächst die im festgesetzten Quartierplan vorgesehene Ausgestaltung des Y-Wegs hinsichtlich Dimensionierung und Verkehrsregime. Zwar trifft es zu, dass gemäss Anhang 1 der VErV sowohl die Mindestbreite der Notzufahrt von 3,5 m (gemäss Fussnote 5) als auch beim Typ 1 die für Zufahrtswege vorgesehene Breite der Fahrbahn von 3–4 m jeweils die befahrbaren Bankette miteinschliessen. Die beim Y-Weg vorgesehene Mindestbreite von 4,1 m (3,5 m zuzüglich 2 Banketten à je 0,3 m; vgl. act. 14.20) liegt damit über der genannten Obergrenze von 4 m, was allerdings schon mit Blick darauf, dass die Dimensionierung als blosser Zufahrtsweg ohnehin zu hinterfragen ist (vgl. E. 6.3.2.2), sowie aufgrund des Umstands, dass die Anforderungen gemäss VErV nicht mechanisch anzuwenden, sondern (nur, aber immerhin) richtungsweisend sind (vgl. auch § 360 Abs. 3 PBG), nicht zu beanstanden ist. Für eine durchgehende, in beiden Richtungen befahrbare Strasse, die eine Erschliessungsfunktion im vorgesehenen Umfang erfüllen soll, erweist sich der gewählte Strassenquerschnitt ohne weiteres als sachgerecht und jedenfalls als vom planerischen

Ermessen der Vorinstanzen gedeckt. Zu keinem anderen Ergebnis führen die seitens der Rekurrierenden erwähnten Fahrzeugbreiten, zumal es sich bei der Vorgabe zur Notzufahrt – die im Übrigen ungeachtet der Situation des rekurrentischen Grundstücks relevant ist, da gewisse andere Parzellen von vornherein ausschliesslich über den Y-Weg erreichbar sind – ausdrücklich um eine Mindestbreite handelt.

Ebenfalls nachvollziehbar und zweckmässig erscheint das gewählte Verkehrsregime einer durchgehend (vgl. dazu E. 7.3.3) in beide Richtungen befahrbaren Strasse. Wie sich dem technischen Bericht – in Übereinstimmung mit den zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen – entnehmen lässt, wurde ursprünglich ein Erschliessungskonzept ausgearbeitet, das eine Einbahnstrasse vorgesehen hätte, im Rahmen der kantonalen Vorprüfung aber auf die damit verbundenen Nachteile (längere Zufahrtswege von bis zu 600 m; Abwicklung fast des gesamten Verkehrs über den – für die Ausfahrt vorgesehenen – K-Weg mit einem Gefälle von 18 % und einer als problematisch erachteten Ausfahrt in die N-Strasse) hingewiesen (act. 14.19 S. 31 f.). Das Bestreben, den K-Weg zu entlasten, beruht mithin auf der zutreffenden Überlegung, dass dessen – jedenfalls bezüglich des Gefälles offensichtlich – suboptimale Ausgestaltung gegen ein Verkehrsregime, das eine Benützung dieses Abschnitts zwingend erforderlich macht, spricht, so dass die rekurrentischen Ausführungen zur Länge dieses Abschnitts an der Sache vorbeizielten. Entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden sind sodann auch keine Vorteile eines Einbahnregimes hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu erkennen, nachdem damit – gemäss zutreffender Auffassung der Vorinstanzen – keine Verkehrsberuhigung, sondern im Gegenteil tendenziell eine Erhöhung der gefahrenen Geschwindigkeiten einhergehen würde. Zur Einschätzung der vorstehend erörterten Aspekte war schliesslich auch kein verkehrstechnisches Gutachten erforderlich, so dass auch diese Kritik der Rekurrierenden fehlgeht. Erweist sich somit die gewählte Ausgestaltung einer im Gegenverkehr befahrbaren Strasse als sinnvoll und jedenfalls als innerhalb des vorinstanzlichen Ermessens liegend, muss gleiches auch für die vorgesehenen und gemäss § 14 VErV zulässigen bzw. sogar gebotenen Ausweichstellen gelten, deren Dimensionierung mit 4,7 m Breite zuzüglich der Bankette ebenfalls nicht zu beanstanden ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die beanstandete Ausweichstelle die rekurrentische Parzelle nur marginal in der südwestlichen Ecke betrifft, während die im Übrigen auf dem rekurrentischen Grundstück vorgesehene Strassenbreite von 3,9 m

(zuzüglich Banketten) auf die an dieser Stelle vorgesehene Kurve zurückzuführen und somit ohne weiteres sachlich begründet ist.

Unbehelflich ist schliesslich die – schon im Rahmen der Begründung des Antrags auf Verkleinerung des Perimeters geäusserte (vgl. E. 6.1.1) – grundsätzliche Kritik an einer im fraglichen Bereich erstellten Strasse. Aufgrund des Zwecks des Quartierplans ist es unabdingbar, eine Erschliessungsachse in Hanglage und teilweise zwischen bestehenden Gebäuden zu positionieren (vgl. act. 14.20 sowie das digitale Höhenmodell im Geoportal), wobei das allfällige Erfordernis der vom Rekurrenten (im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00163) erwähnten Absicherungsmaßnahmen nicht gegen eine entsprechende Strassenführung sprechen würde. Dies umso weniger, als in der – gerade seitens des genannten Rekurrenten hervorgehobenen – Variante gemäss erstem Quartierplanentwurf auch eine (lediglich im Bereich des rekurrentischen und des östlich angrenzenden Grundstücks unterbrochene) hangparallele Erschliessungsachse vorgesehen gewesen wäre, wobei zudem die bei dieser Lösung notwendigen Wendeanlagen – zwangsläufig – ebenfalls in Hanglage zu realisieren gewesen wären (vgl. act. 14.19 S. 32 [in Kombination mit dem digitalen Höhenmodell]).

Zusammengefasst ergibt sich somit, dass die geplante Ausgestaltung des Y-Wegs (vgl. zur Alternative gemäss erstem Quartierplanentwurf E. 7.3.3) nicht nur zwecktauglich und erforderlich ist, sondern dass überdies die erheblichen öffentlichen Interessen an der Schaffung einer entsprechenden Erschliessungsanlage die vergleichsweise geringfügigen privaten Interessen der Rekurrierenden (deren Grundstück lediglich im südlichen Randbereich von der Strassenführung betroffen ist und durch diese keine Einschränkungen erfährt, die über die mit entsprechenden Quartierplanmassnahmen üblicherweise verbundenen hinausgehen würden [vgl. dazu schon E. 6.3.2.3 sowie E. 9.3.3]) überwiegen, so dass sich der mit der Realisierung des Y-Wegs einhergehende Eingriff in das rekurrentische Eigentum auch als verhältnismässig erweist. Soweit sich der Antrag Ziff. 3 auf die Ausgestaltung des Y-Wegs bezieht, ist der Rekurs somit abzuweisen.

### **7.3.2**

Beantragt wird weiter die Aufhebung der Massnahmen im Zusammenhang mit der Wegparzelle Kat.-Nr. 2 gemäss Ziff. 4.1.10 des technischen Berichts (act. 14.19 S. 38). Damit wenden sich die Rekurrierenden sowohl gegen die

geplante Schaffung einer (nebst K-Weg und geöffneter M-Strasse) dritten – mittleren und untergeordneten – öffentlichen Verbindung zwischen Y-Weg und N-Strasse als auch gegen die konkrete Umsetzung, wonach die Hälfte der genannten Parzelle ihrem Grundstück zugeteilt, den Eigentümern der bauliche Unterhalt für diesen Teil auferlegt und zudem ein Wegrecht für die Öffentlichkeit begründet würde (vgl. dazu bereits E. 4.2).

Die Schaffung dreier Y-Weg und N-Strasse verbindenden Wege erscheint zwar nicht zwingend, doch bewegt sich die Vorinstanz damit noch innerhalb des ihr in Planungsfragen zustehenden Ermessens. Insbesondere erweist sich das geplante Fusswegnetz weder als unzweckmässig noch als offensichtlich unangemessen. Dies umso weniger, als sich die geplante östliche Verbindung mittels Öffnung der Einmündung der M-Strasse in die N-Strasse – wie nachstehend darzulegen ist (vgl. E. 12) – erst mit zeitlicher Verzögerung (in Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt) realisieren lassen wird, wobei die dafür ausschlaggebenden Vorbehalte bezüglich Verkehrssicherheit auch gegenüber der ursprünglich vorgesehenen östlichen Fusswegverbindung zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 26 und 27 (vgl. act. 14.19 S. 32, 38) bestehen würden. Aus dem im technischen Bericht enthaltenen Hinweis, wonach nach Realisierung der Verbindung M-Strasse–L-Weg die Funktion des auf der bisherigen Parzelle Kat.-Nr. 2 vorgesehenen Weges als öffentliche Fussgängerverbindung bzw. die Zweckmässigkeit des öffentlichen Wegrechts überprüft werde, sofern auf Seiten der belasteten Grundeigentümerschaft ein Interesse an dessen Aufhebung bestehen würde (vgl. act. 14.19 S. 38, 63 f.), kann unter diesen Umständen ebenfalls nicht auf eine Unzweckmässigkeit der streitbetroffenen Verbindung geschlossen werden. Unbehelflich ist schliesslich auch in diesem Zusammenhang das rekurrentische Vorbringen, wonach der Weg nicht im kommunalen Richtplan verzeichnet sei (vgl. dazu bereits E. 6.3.2.3 sowie zur Bedeutung dieses Aspekts in anderem Zusammenhang sogleich nachstehend), soll doch gerade eine Quartierplananlage realisiert werden.

Dabei erscheint eine Verwendung der Fläche als Fusswegverbindung an sich umso weniger problematisch, als es sich bereits heute um eine Verkehrsfläche handelt (vgl. E. 4.1). Neben den beanstandeten, als untergeordnet zu qualifizierenden Belastungen der Rekurrierenden durch (vorübergehenden) Baulärm und (behaupteten) Verlust der Privatsphäre (vgl. E. 6.3.2.3), stören diese sich denn auch vor allem an der hälftigen

Eigentumsübertragung, der damit einhergehenden Pflicht zum baulichen Unterhalt sowie dem Umstand, dass die Fläche im Rahmen der Berechnung des Geldausgleichs zufolge Mehr- oder Minderzuteilung (vgl. zur gesetzlichen Grundlage E. 8.2.2) berücksichtigt werden soll. Nach dem im Quartierplanrecht zentralen Realersatzprinzip (vgl. nur Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich etc. 2004, S. 56 ff.) ist es allerdings grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn das zwecks Erstellung des durchgehenden Y-Wegs benötigte Land entlang der südlichen Grundstücksgrenze primär mittels Zuteilung eines zusätzlichen Landstreifens entlang der westlichen Grenze ausgeglichen wird (wobei umgekehrt eine Beibehaltung der bestehenden Eigentumsverhältnisse [gleiche Eigentümerschaft der Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 22] wenig sinnvoll erscheint, da die bisherige Parzelle Kat.-Nr. 2 vom Hinterliegergrundstück Kat.-Nr. 22 nicht mehr als Zufahrt benötigt wird und aufgrund ihrer Lage auch keine sinnvolle Ergänzung desselben darstellt). Einem solchen Vorgehen stünde insbesondere auch eine fehlende Überbaubarkeit der neu zugeteilten Fläche nicht entgegen, sofern diese zur massgeblichen Grundfläche (bzw. anrechenbaren Grundstücksfläche [vgl. dazu sogleich]) zählt und sich entsprechend auf die Berechnung der – vorliegend massgeblichen – zulässigen Baumasse auswirkt (vgl. zu einer analogen Konstellation, wonach Strassenland im Baulinienbereich zufolge voller Ausnützbarkeit als vollwertiger Baulandersatz gilt, BRKE II Nr. 0192/2006, E. 5.2.1, in BEZ 2007 Nr. 13). Vorliegend besteht an einer solchen Lösung ein umso grösseres Interesse, als das derzeit auf dem rekurrentischen Grundstück realisierte Bauvorhaben die zulässige Baumasse konsumiert (vgl. act. 26.4 S. 3 [unpaginiert]), so dass jede Reduktion der anrechenbaren Grundstücksfläche zur Baurechtswidrigkeit der Bestandesbaute führt. Indessen ergibt sich hinsichtlich der – in den Rechtsschriften nicht ausdrücklich thematisierten – Anrechenbarkeit der neu zugeteilten hälftigen Fläche der bisherigen Wegparzelle Kat.-Nr. 2 was folgt: In den Erwägungen des ursprünglichen Festsetzungsbeschlusses wird eine Anrechenbarkeit ohne nähere Begründung verneint (act. 14.14 S. 8, wo der "Wegfall des anrechenbaren Nutzungsmasses auf dem durch den öffentlichen Weg belegten Streifen" erwähnt wird). Gemäss der derzeit in der Gemeinde X mangels Anpassung der BZO an die Änderung des PBG vom 14. September 2015 (betreffend Harmonisierung der Baubegriffe) anwendbaren, vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung von § 259 PBG (vgl. die Übergangsbestimmungen zur genannten Änderung) bzw. der zu dieser Bestimmung entwickelten Lehre und Rechtsprechung entfällt bei öffentlichen

Wegen die Anrechenbarkeit an die – nach alter Terminologie – massgebliche Grundfläche dann, wenn diese entweder auf einer übergeordneten Festlegung beruhen oder aber im Eigentum der öffentlichen Hand stehen (vgl. im Detail BRGE I Nr. 0056/2023 vom 17. März 2023 [[www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)], E. 6.1.2 f.; vgl. auch Christoph Fritzsche/Christian Berz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1125 ff., je mit weiteren Hinweisen). Während Letzteres bei der gewählten Konzeption gerade nicht der Fall wäre (und es sich insbesondere auch nicht um eine einer Quartierplanstrasse vergleichbare Konstellation handelt, da auch für diese der Übergang ins Eigentum der Gemeinde im Sinne von § 171 PBG charakteristisch ist), ist die fragliche Verbindung zwischen N-Strasse und durchgehendem Y-Weg (wie i.Ü. auch dieser selbst) im aktuell in Kraft stehenden kommunalen Richtplan als geplanter kommunaler Fussweg aufgeführt. Im bereits festgesetzten, aber noch nicht genehmigten neuen kommunalen Richtplan (vgl. dazu bereits E. 6.3.2.2) fehlt jedoch eine entsprechende Festlegung. Nachdem nicht zu erwarten ist, dass die entsprechende Änderung als nicht genehmigungsfähig erachtet würde, kann somit davon ausgegangen werden, dass die strittige Fusswegverbindung in absehbarer Zeit nicht mehr auf einer übergeordneten Festlegung beruhen wird (worauf sich die Rekurrierenden wie erwähnt in anderem Kontext denn auch selbst berufen), so dass insoweit gemäss dem in X noch anwendbaren Recht die neu zugeteilte Fläche zur massgeblichen Grundfläche zählen wird. Sobald allerdings in X eine die PBG-Änderung von 14. September 2015 umsetzende Revision der BZO erfolgt ist, wird die neue (seit 1. März 2017 in Kraft stehende) Fassung von § 259 PBG zur Anwendung gelangen. Diese nimmt in Abs. 2 ausdrücklich die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (im Gegensatz zu blossen Hauszufahrten) von der – nach neuer Terminologie – anrechenbaren Grundstücksfläche aus. Entsprechend werden gerade der Feinerschliessung dienende servitutarisch gesicherte Verkehrsflächen auf Privatgrund neu nicht mehr anrechenbar sein (vgl. Suter von Känel Wild AG, Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich, 2. Auflage, Zürich 2021, S. 55; vgl. auch Fritzsche/Berz, a.a.O., S. 1208 f.), wobei für das rekurrentische Grundstück mit Blick auf die verhältnismässig neue Überbauung und das Fehlen von Nutzungsreserven voraussichtlich erst diese zukünftige Rechtslage von praktischer Bedeutung sein dürfte. Aus diesem (wie erwähnt von den Rekurrierenden nicht in dieser Form geltend gemachten) Umstand kann nun aber aus folgenden Gründen nicht unbesehen auf eine

fehlende Zulässigkeit der mit dem Quartierplan vorgesehenen Neuzuteilung geschlossen werden: Als problematisch erweist sich vorliegend nicht das zusätzlich zugeteilte Land als solches (z.B. aufgrund einer ungünstigen Lage), sondern lediglich der Umstand, dass auf diesem ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit begründet wird. Dieses soll aber gegebenenfalls wieder aufgehoben werden, sobald eine durchgehende Verbindung M-Strasse–L-Weg geschaffen worden ist (vgl. act. 14.19 S. 38, 63 f.), was trotz der erforderlichen Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt (vgl. E. 12) als realistisches Szenario erscheint (während sich die durch die Abstimmung bewirkte zeitliche Verzögerung mit Blick auf den soeben angesprochenen Zeithorizont einer voraussichtlichen Neuüberbauung des rekurrentischen Grundstücks als unproblematisch erweist). Dies umso mehr, als gerade der Einfluss auf die Berechnung der zulässigen Baumasse ein zukünftiges Interesse der Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks an der Aufhebung der Dienstbarkeit (der gegebenenfalls auch ein Rückbau des Weges folgen kann) und damit entsprechende Schritte seitens dieser Eigentümer erwarten lässt (wobei umgekehrt seitens der Gemeinde schon insofern ein Interesse an einer solchen Entwicklung besteht, als sich diese wie dargelegt positiv auf die Frage der Baurechtskonformität im Bestand auswirkt). Der hälftigen Zuweisung der Fläche der Wegparzelle Kat.-Nr. 2 ins Eigentum der Rekurrierenden (sowie der weiteren Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks) kommt mithin durchaus eine Funktion zu, die diese Lösung als im Vergleich mit der Beibehaltung der bestehenden Eigentumsverhältnisse oder auch einer Übertragung ins Eigentum der Gemeinde vorteilhaft erscheinen lässt, wobei der entsprechende – potenzielle – Vorteil wie aufgezeigt nicht nur den Aspekt der Baurechtskonformität im Bestand, sondern auch die zukünftigen baulichen Möglichkeiten auf dem rekurrentischen Grundstück betrifft. Dem – auf die Begründung des Fusswegrechts für die Öffentlichkeit zurückzuführenden – Umstand, dass dieser Vorteil lediglich ein potenzieller ist, der überdies nie eintreten würde, falls sich die Verbindung M-Strasse–L-Weg dauerhaft nicht realisieren liesse, ist dadurch Rechnung zu tragen, dass für die Dienstbarkeit eine Entschädigung ausgerichtet wird (vgl. dazu E. 9.3.2, wobei aufgrund der dort näher begründeten Höhe der Entschädigung der monierte finanzielle Vorteil, den sich die Gemeinde aufgrund der gewählten Lösung verschafft haben soll, jedenfalls entfallen wird). Ungeachtet der Dienstbarkeit handelt es sich jedoch zumindest in der vorliegenden, vorstehend spezifizierten Konstellation um eine im Sinne von § 139 Abs. 1 PBG für die vorgesehene Zuteilung im Rahmen des Quartierplans geeignete Fläche. Mit der

vorgesehenen Ausgestaltung der bisherigen Parzelle Kat.-Nr. 2 und insbesondere auch mit der Teilübereignung bzw. der geplanten Neuzuteilung als solcher geht sodann nach dem Gesagten für die Rekurrierenden neben gewissen Belastungen (Pflicht zum baulichen Unterhalt, zumindest vorübergehende Nutzung als Fussweg durch die Öffentlichkeit) auch ein massgeblicher Vorteil einher, indem sie – wie schon in E. 6.3.2.3 dargelegt – einerseits den Weg (so lange dieser besteht) ebenfalls nutzen und zudem potenziell von der Vergrösserung der Grundstücksfläche profitieren können, so dass die strittigen Massnahmen im Zusammenhang mit der Wegparzelle Kat.-Nr. 2 sich auch nicht als unverhältnismässiger Eingriff in das rekurrentische Eigentum erweisen. Auch insoweit ist Antrag Ziff. 3 demnach abzuweisen.

### **7.3.3**

Unbehelflich ist schliesslich auch die Rüge, wonach bei Umsetzung eines Quartierplans jedenfalls auf den ersten Entwurf gemäss Beschluss des Gemeinderats X vom 3. Februar 2020 abzustellen gewesen wäre (wobei gestützt auf die in E. 6.2.3 dargelegte Rechtslage auch auf diesen Antrag einzutreten ist). Aufgrund des technischen Berichts sowie der Ausführungen im (ursprünglichen) Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats X vom 19. Juni 2023 lässt sich ohne weiteres nachvollziehen, weshalb im zweiten Entwurf neu (wieder) von einer (nun in beiden Richtungen befahrbaren) durchgehenden Strasse ausgegangen wurde: Zum einen war dem ersten Quartierplanentwurf u.a. aufgrund der geplanten Wendeanlagen Widerstand erwachsen (vgl. act. 14.14 S. 2), zum andern wird argumentiert, die per 1. Juni 2020 in Kraft getretene VErV ermögliche es, die Erschliessungsstrassen schmaler zu gestalten, was Anlass der erneuten Überprüfung der Erschliessungssituation bildete (act. 14.19 S. 32). Dabei fällt bezüglich der Konzeption gemäss erstem Quartierplanentwurf – die aus dem Plan auf S. 32 des technischen Berichts ersichtlich ist, so dass sich der Beizug weiterer, den ersten Entwurf betreffender Dokumente erübrigte – zwar auf, dass diese mit den beiden Wendeanlagen gerade Parzellen belastete, denen gemäss technischem Bericht ein besonders niedriger Erschliessungsgrad attestiert wird (vgl. zu Letzterem act. 14.19 S. 58). Indessen besteht – wie in E. 6.3.2 ausgeführt – auch hinsichtlich der Erschliessung des rekurrentischen Grundstücks ein Interesse an der Realisierung des Quartierplans, so dass seine Belastung mit Quartierplanmassnahmen im Rahmen des zweiten Entwurfs auch im Verhältnis zu den – weiterhin belasteten – übrigen an der neuen Quartierplanstrasse interessierten Anstössern gerechtfertigt erscheint, umso mehr, als

dem tieferen Erschliessungsgrad der meisten anderen Anstösser durch entsprechend höhere Landabzüge Rechnung getragen wird (vgl. auch hierzu act. 14.19 S. 58). Die Erstellung einer durchgehenden Verbindung zwischen M-Strasse und K-Weg weist sodann gegenüber dem Ansatz des ersten Quartierplanentwurfs offensichtliche Vorzüge auf, wie sie vernehmlassungsweise zutreffend benannt werden (insb. quartierinterne Verbindung, fehlender Zwang zur Benützung des K-Wegs sowie geringere Eingriffe in das bestehende Terrain). Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, in die Planungsautonomie der Gemeinde einzugreifen und dieser die Verwirklichung des ersten Quartierplanentwurfs vorzuschreiben (wobei bezüglich der Verhältnismässigkeit des Eingriffs in das rekurrentische Eigentum sowie die fehlende enteignungsähnliche Konstellation auf das in E. 6.3.2.3 und E. 7.3.1 Gesagte verwiesen werden kann). Damit ist auch der Antrag auf Umsetzung des ersten Quartierplanentwurfs abzuweisen.

### **8.1.1**

Die Rekurrierenden beantragen, dass ihnen keine (eventualiter unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips neu berechnete) Kosten aufzuerlegen seien. Zur Begründung machen sie geltend, obwohl sie durch den Quartierplan lediglich Nachteile erleiden würden, kämen enorm hohe Kosten auf sie zu. Für die Strasse würden Kosten von Fr. 35'300.-- festgesetzt, obwohl Grundstücke, die keine Erschliessungsverbesserung erfahren würden, nicht kostenpflichtig seien. Dasselbe gelte bezüglich der Kosten für das Abwasser von Fr. 2'800.-- und für die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 11'400.--.

### **8.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet, ein Interesse im Sinne von § 146 Abs. 2 PBG bestehe nicht nur für unüberbaute Grundstücke, die erstmals baureif gemacht würden, sondern auch für solche, die bezogen auf die Erschliessung eine Verbesserung (u.a. auch einer rechtlich ungenügenden Situation) erfahren würden. Die Kostenbeteiligungspflicht bestehe, sobald das Grundstück durch den Quartierplan eine erschliessungsmässige Aufwertung erfahre. Die Berücksichtigung der vorbestehenden Erschliessung geschehe entweder durch die Beschränkung des Beitragsperimeters auf nur eine Bautiefe, durch eine reduzierte Belastung der einzelnen Bautiefen oder durch eine Kombination beider Massnahmen. Die vollständige Kostenbefreiung sei nur bei einem

Grundstück angezeigt, dessen gesamte Fläche hinreichend erschlossen sei, und das durch die Anlagen des Quartierplans keinerlei Erschliessungsverbesserung erfahre. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern aus Sicht des Gemeinderats für das rekurrentische Grundstück aufgrund des durchgehenden Y-Wegs eine Erschliessungsverbesserung resultiere (vgl. dazu bereits E. 6.1.2), was eine Kostentragungspflicht für die Strassenkosten (die nur im Grundsatz und nicht in der Höhe beanstandet worden seien) zur Folge habe. Hinsichtlich der Kosten für die Abwasseranlage wird dargelegt, da die Strassenflächen der neuen Erschliessungsstrasse in die neue Mischwasserleitung entwässert würden, würden alle Grundstücke, die nicht bereits an den Erstellungskosten für die neue Siedlungsentwässerung beteiligt seien, mit einem Anteil von 12,5 % [der Fläche] in der ersten Bautiefe von max. 30 m an den Kosten beteiligt. Aufgrund der Verbesserung der Erschliessung hätten sich die Rekurrierenden auch an den Verfahrenskosten zu beteiligen. Schliesslich seien das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip eingehalten worden, wobei die entsprechende Rüge nicht rechtsgenügend substantiiert sei.

Die Baudirektion argumentiert (unter Verweis auf VB.2016.00142 vom 6. Oktober 2016), das objektive Interesse an einer Erschliessungsanlage sei auch zu bejahen, wenn vorgesehene Anlagen die Verkehrs- und Erschliessungsverhältnisse im Quartier allgemein verbessern würden. Die Rekurrierenden würden folglich auch für Quartierplanmassnahmen kostenpflichtig, die ihrem Grundstück keinen direkten Nutzen bringen würden.

### **8.1.3**

In den Repliken führen die Rekurrierenden aus, das seitens der Baudirektion zitierte Urteil beziehe sich allein auf die Möglichkeit, im Rahmen eines Quartierplans sämtliche Grundstücke in die Planung einbeziehen zu können, nicht jedoch auf die Kostenfolgen, wo das Äquivalenzprinzip ausschlaggebend bleibe. Nach diesem seien die Rekurrenten, da sie keine Vorteile aus dem Quartierplan erfahren würden, nicht mit Kostenfolgen zu belasten. Weiter äussern sich die Rekurrierenden zur Frage der Erschliessungsverbesserung (vgl. dazu bereits E. 6.1.3). Schliesslich wird darauf hingewiesen, die Kosten für den Strassenbau würden im gesamten Umfang und nicht nur im Grundsatz beanstandet.

### **8.2.1**

Der rekurrentische Antrag Ziff. 3.1 richtet sich formell einzig gegen die Auf-erlegung von Kosten, spezifiziert dies aber insofern, als neben den Kosten für Erschliessungsanlagen, gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sowie Verfahren und Planung ausdrücklich auch "Kosten [...] aufgrund Mehr- oder Minderzuteilungen" erwähnt werden. Angesprochen ist insoweit der Geldausgleich für Mehr- oder Minderzuteilungen im Sinne von § 145 PBG, deren Umfang u.a. von der Belastung mit Landabzügen im Sinne von § 138 PBG abhängig ist, so dass nachstehend auch auf diese Aspekte einzugehen ist (wobei sich die [implizite] Argumentation der Rekurrierenden daraus ergibt, dass diese sich wie bereits aufgezeigt wiederholt auf eine vollständige Erschliessung ihres Grundstücks berufen, die Zuweisung zusätzlichen Landes u.a. unter Verweis auf die Auswirkungen hinsichtlich der Berechnung des finanziellen Ausgleichs für die Minderzuteilung kritisieren und überdies – vgl. E. 9.1.1 – generell die Berechnung der Minderzuteilung als nicht nachvollziehbar erachten).

### **8.2.2**

Gemäss § 138 Abs. 4 PBG sind bei der Landumlegung nach Flächen die Abzüge (die gemäss Abs. 2 lit. a insb. das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land betreffen) den Grundstücken des Altbestands entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur insoweit, als sie ihnen zugutekommen. Nach § 9 QPV sind bei der Umlegung nach Flächen bereits im Altbestand ganz oder zum Teil erschlossene Grundstücke nach dem Verhältnis ihres Erschliessungsgrads zwischen Alt- und Neubestand vom prozentualen Abzug zu entlasten. Entscheidendes Kriterium für die Entlastung ist der Ausbaustandard der Strasse. Abstufungen werden danach vorgenommen, ob bestimmte unabdingbare Elemente der Erschliessungsanlagen bereits vorhanden sind oder noch fehlen. Für die genügende Breite wird beispielsweise ein 50 %-Bonus erteilt, für einen genügenden Fussgängerschutz ein weiterer 25 %-Bonus und für das Genügen der restlichen Teile wie Kehrplatz, Einmündungsbereich oder Tragfähigkeit der Fahrspur ein letzter 25 %-Bonus. Nach dem Äquivalenzprinzip ist für eine anteilmässige, sich an den Vorteilen jedes Eigentümers orientierende Lastentragung zu sorgen. Das Rechtsgleichheitsgebot verlangt nach einer

angemessenen Verteilung der Vor- und Nachteile auf die Quartierplangenos-  
sen (Kleb, a.a.O., S. 25, 38 f.).

Gemäss § 145 PBG sind im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Par-  
zellen erforderliche Mehr- oder Minderzuteilungen in Geld auszugleichen,  
ebenso die Abzüge für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen  
(Abs. 1). Geldausgleich ist (gemäss Abs. 2) ferner für Wertebussen zu leis-  
ten, die entstehen (lit. a) durch die Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpas-  
sung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht  
des bisherigen Eigentümers sowie (lit. b) durch die Aufhebung, Änderung  
oder Begründung von Rechten. Für die Bemessung der Entschädigungen  
sind grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung  
des Quartierplans bestehen (Abs. 3).

### 8.2.3

Dem technischen Bericht lässt sich entnehmen, dass für das rekurrentische  
Grundstück ein Erschliessungsgrad von 90 % zugrunde gelegt und entspre-  
chend von einer Abzugspflicht von 10 % ausgegangen wurde (act. 14.19  
S. 58). Basierend auf der Fläche der rekurrentischen Parzelle von 707 m<sup>2</sup>,  
welche – zwecks Vermeidung einer Doppelbelastung im Hinblick auf das zu-  
künftige Strassenprojekt – um einen nicht abzugspflichtigen Streifen von  
30 m<sup>2</sup> entlang der N-Strasse reduziert wurde (vgl. act. 14.19 S. 56 sowie act.  
14.20), resultiert bei einer zur Quartierplanmasse gehörenden Fläche von  
677 m<sup>2</sup> eine gewichtete abzugspflichtige Fläche von 67,7 m<sup>2</sup> und damit (auf-  
grund des in act. 14.19 S. 59 ausgewiesenen prozentualen Abzugs von  
11,64 %) ein Abzug von gerundet 8 m<sup>2</sup>. Die effektive (d.h. unter Einschluss  
der vorerwähnten 30 m<sup>2</sup> entlang der N-Strasse berechnete) Anspruchsfläche  
beträgt demnach 699 m<sup>2</sup>, die effektive Zuteilungsfläche – die neben dem  
Wegfall des für den Y-Weg benötigten Landes die Übereignung der Hälfte  
der Wegparzelle Kat.-Nr. 2 berücksichtigt – demgegenüber 696 m<sup>2</sup>, so dass  
eine Minderzuteilung von 3 m<sup>2</sup> resultiert (vgl. zum Ganzen act. 14.19 S. 60).

Nicht zu beanstanden ist vorab die Mitberücksichtigung der neu zugeteilten  
Fläche entlang der westlichen Parzellengrenze: Erweist sich – im Sinne des  
in E. 7.3.2 Ausgeführten – die Eigentumsübertragung auf die Eigentümer des  
rekurrentischen Grundstücks als zulässig, so ist es folgerichtig, die entspre-  
chende Fläche auch im Rahmen der Berechnung der Mehr- bzw. Minderzu-  
teilung in Anschlag zu bringen, wobei die bezüglich dieser Fläche zu

konstatierenden Probleme wie erwähnt Folge der Wegrechtsdienstbarkeit und entsprechend auf dem Weg der Entschädigung (vgl. E. 9) zu lösen sind. Insbesondere handelt es sich auch nicht um eine Konstellation, in welcher – in Nachachtung der in § 139 Abs. 1 PBG verlangten Berücksichtigung der Wertunterschiede – eine flächenmässige Mehrzuteilung aufgrund eines geringeren Werts des zugeteilten Landes geboten wäre (vgl. zu dieser Konstellation VB.2001.00074 in BEZ 2001 Nr. 35), nachdem das neu zugeteilte Land zum einen – ohne Dienstbarkeit – aufgrund der zu weiten Teilen höheren Zonierung tendenziell sogar mehr wert wäre und zum andern aufgrund der konkreten Verhältnisse auch gar keine anderen bzw. zusätzlichen, mit der Verwirklichung des Quartierplanzwecks für die Gesamtheit der Parzellen kompatiblen Neuzuteilungsflächen ersichtlich sind.

Was sodann den im technischen Bericht ausgewiesenen Landabzug von (lediglich) 10 % anbelangt, so erweist sich jedenfalls eine – vorliegend aus prozessualen Gründen einzig zur Diskussion stehende – weitergehende Senkung (auf 0 %) als nicht gerechtfertigt. Entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden besteht im Sinne des bereits in E. 6.3.2.2 Ausgeführten eine – mit Blick auf das Erfordernis der rückwärtigen Erschliessung – zumindest klar verbesserungsfähige Erschliessungssituation, so dass eine gewisse Reduktion des Erschliessungsgrads (mindestens im vorliegend festgelegten Umfang) auf jeden Fall angebracht ist, ohne dass insoweit zu entscheiden wäre, ob überdies auch hinsichtlich der bestehenden Fusswegverbindung ein Erschliessungsmangel vorliegt (vgl. dazu E. 6.3.2.1). Wie in E. 6.3.2.2 dargelegt, kann es für die Berücksichtigung des erstgenannten Aspekts auch nicht darauf ankommen, dass ein Erschliessungsgrad von 90 % gemäss technischem Bericht denjenigen Grundstücken zugestanden wird, die "über die N- oder die O-Strasse erschlossen sind und künftig vom durchgehenden Fusswegnetz profitieren" (act. 14.19 S. 57), nachdem zugleich ausdrücklich u.a. für das rekurrentische Grundstück die zukünftige rückwärtige Erschliessung verlangt wird. Die Erwähnung des Fusswegnetzes verweist aber auf einen zusätzlichen Vorteil des geplanten durchgehenden Y-Wegs, der in der Tat schon für sich allein (mithin unabhängig von der Frage der rückwärtigen Erschliessung) und zwar auch als blosser Vorteil (mithin unabhängig davon, ob damit bezüglich der Fusswegverbindung ein Erschliessungsmangel behoben wird) die Reduktion des Erschliessungsgrads auf 90 % zu rechtfertigen vermöchte (vgl. Kleb, a.a.O., S. 40, wonach von Landabzügen vollständig befreit nur Grundstücke seien, die neben einem bestehenden Anschluss

keinen weiteren bzw. lediglich einen verzichtbaren Neuanschluss erhalten und auch sonst durch den Ausbau des Strassennetzes keinerlei Verbesserung ihres Erschliessungsgrads erfahren würden; vgl. zur Begründung einer entsprechenden Verbesserung für das rekurrentische Grundstück bereits E. 6.3.2.3).

Zusammengefasst ergibt sich somit, dass sowohl der vorgesehene Landabzug als auch die Berechnung der Minderzuteilung und damit der resultierende Geldausgleich nicht zu beanstanden bzw. jedenfalls von vornherein nicht zu Gunsten der Rekurrierenden abzuändern sind (wobei eine Abänderung zu deren Ungunsten zufolge fehlender offensichtlicher Rechtsfehlerhaftigkeit der Abzugspflicht von – lediglich – 10 % ausscheidet).

### **8.3.1**

Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind (§ 146 Abs. 1 PBG). Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen (§ 146 Abs. 2 PBG). Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen nötig sein werden, die sich bei anderen Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen (§ 146 Abs. 3 PBG).

Für die Verteilung der Erstellungskosten ist das objektive Interesse des einzelnen Grundeigentümers an der betreffenden Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung massgebend. Ein Interesse besteht dabei nicht nur an den direkt benützten Zugängen, Zufahrten und Leitungen, sondern auch an solchen Erschliessungen, welche die Verkehrs- oder Erschliessungsverhältnisse im Quartier allgemein verbessern oder Immissionen aus dem Strassenverkehr reduzieren (zum Beispiel Sammelstrassen, Sammelparkplätze, Fussgängerwegnetz, Sammelleitungen usw.). Eine Kostenbelastung ist auch dann möglich, wenn das Grundstück bereits erschlossen ist, aber durch den Quartierplan aufgewertet wird (VB.2023.00321 vom 19. September 2024, E. 6.1 [auch zum Folgenden], unter Verweis auf VB.2010.00492 vom 30. Juni 2011, E. 3 [nicht publiziert]; Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 146 N. 3b, mit Hinweisen).

Die Erstellungskosten können nach schematischen Massstäben verteilt werden (BGr 2C\_670/2009 vom 25. Februar 2011, E. 5.2). Praxisgemäss werden verschiedene Bautiefen mit abgestufter Belastung festgelegt. Die Grundstücksflächen in der ersten Bautiefe von 30 m beidseits der Erschliessungsanlage werden in der Regel mit 100 % belastet. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erschliessungsaufwendungen, die für Bauten im zurückliegenden Bereich häufig erforderlich sind, werden Grundstücke in der zweiten Bautiefe (zwischen 30 und 60 m) regelmässig mit 50 % belastet (Kleb, a.a.O., S. 185 f.). Eine Schematisierung erscheint zulässig, denn das Verhältnis unter den Quartierplanbeteiligten ist von einem gewissen Solidaritätsgedanken beherrscht, mit welchem eine allzu strenge Individualisierung des Erschliessungsinteresses im Widerspruch stünde. Allerdings hat der einzelne Kostenanteil nach dem Äquivalenzprinzip im richtigen Verhältnis zum Vorteil zu stehen, den der Grundeigentümer aus den Quartierplananlagen zieht. Zudem ist bei der Kostenverlegung nach dem Rechtsgleichheitsgebot ein vernünftiger und gerechter Interessenausgleich unter den Quartierplanengenossen anzustreben (VB.2018.00798 vom 1. Oktober 2020, E. 5.2; VB.2010.00420 vom 27. März 2013, E. 3.2; VB.2010.00492 vom 30. Juni 2011, E. 6.1; Kleb, a.a.O., S. 136 ff., 170).

Gemäss § 177 Abs. 1 PBG sind die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Dabei sind besondere Verhältnisse zu berücksichtigen. Eine vorbestehende Erschliessung kann Anlass für eine Differenzierung der Belastung mit Verfahrenskosten sein. Eine entlastende Besonderheit liegt aber in der Regel nur bei Grundstücken vor, die in jeder Hinsicht voll erschlossen sind und bei denen von vornherein keine Zweifel bestehen, dass kein Erschliessungsbedürfnis besteht. Die Verfahrenskosten unterstehen als Verwaltungsgebühren insbesondere dem Äquivalenzprinzip (Kleb, a.a.O., S. 231, 244 ff.).

### **8.3.2**

Die rekurrentische Beanstandung der im Quartierplan vorgesehenen Kostenverteilung basiert auf der Prämisse, dass für die Rekurrierenden keine Vorteile aus dem Quartierplan resultieren würden (wobei auch der – an sich zutreffende – Hinweis auf die dem seitens der Baudirektion zitierten Entscheid zugrundeliegende Konstellation nicht weiterführt, da sich dadurch an den massgeblichen – in E. 8.3.1 dargelegten – Vorgaben, wonach ein

Interesse auch an einer allgemeinen Verbesserung besteht, nichts ändert). Wie bereits mehrfach dargelegt (vgl. insb. E. 6.3.2, 7.3.2 und 8.2.3) ist diese Prämisse unzutreffend. Während somit kein Grund besteht, auf eine Kostenbeteiligung überhaupt zu verzichten, unterlassen es die Rekurrierenden zu spezifizieren, inwiefern sie darüber hinausgehend auch die konkrete Höhe der Kosten als unzutreffend erachten. Nichtsdestotrotz soll im Folgenden für die Einzelnen seitens der Rekurrierenden erwähnten Positionen kurz dargelegt werden, aus welchen Gründen sich diese als zutreffend erweisen:

Der Kostenverleger Strassenbau geht davon aus, dass der südliche Teil des rekurrentischen Grundstücks mit einer Fläche von 386 m<sup>2</sup> zu 100 % kostenpflichtig ist, während die Kostenpflicht für den Rest des Grundstücks auf 0 % festgelegt wird (act. 14.19 S. 71 f., auch zum Folgenden). Im technischen Bericht wird die Kategorie der zu 100 % kostenpflichtigen Parzellen dahingehend umschrieben, es handle sich um nicht erschlossene oder nicht normalliegerecht erschlossene, in der Bauzone liegende Grundstücke respektive Grundstücksteile in einer 1. Perimetertiefe von max. 30 m, gemessen ab der Strassengrenze der Zufahrtsstrasse; dies gelte auch für Grundstücke und Grundstücksteile zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und der N-strasse, deren Erschliessung schon heute primär über den Y-Weg erfolge oder die durch die neue Erschliessungsstrasse zukünftig besser erschlossen werden könnten. Wie vorstehend (vgl. E. 6.3.2) aufgezeigt, trifft zumindest Letzteres auf das rekurrentische Grundstück zu, wobei die Verbesserung insofern signifikant ist, als sie die zukünftig geforderte rückwärtige Erschliessung betrifft. Schon aus diesem Grund stünde eine 100-prozentige Kostenpflicht des rekurrentischen Grundstücks im richtigen Verhältnis zum resultierenden Vorteil, wobei diese vorliegend sogar insofern reduziert wurde, als – trotz einheitlicher Überbauung des Grundstücks – in Anlehnung an die Parzellierung der westlich angrenzenden Grundstücke eine deutlich unter 30 m liegende 1. Perimetertiefe angenommen und lediglich diese mit Kosten belastet wurde. Lediglich der Vollständigkeit halber ist sodann darauf hinzuweisen, dass sich weitere Vorteile aus der ebenfalls bereits erwähnten Nutzung des neu durchgehenden Fusswegnetzes sowie aus der offenkundigen allgemeinen Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse im Quartier ergeben. Der strittige Kostenverleger Strassenbau hält mithin bezüglich der Rekurrierenden vor dem Äquivalenzprinzip stand. Die Rüge ist insoweit unbegründet.

Nichts anderes gilt für den Kostenverleger Siedlungsentwässerung betreffend die neue Mischwasserleitung. Der technische Bericht hält hierzu plausibel fest, die Strassenflächen der neuen Erschliessungsstrasse würden in die Mischwasserleitung entwässert, weshalb alle Grundstücke und Grundstücksteile, welche nicht bereits an den Erstellungskosten beteiligt seien, mit einem Anteil von 12,5 % [der Fläche] in der 1. Bautiefe kostenpflichtig würden; für das rekurrentische Grundstück wurde hierfür wiederum der südliche Teil im Umfang von 386 m<sup>2</sup> herangezogen (vgl. zum Ganzen act. 14.19 S. 77 f.). Nachdem sich die Kostenpflicht zumindest dieses Grundstücksteils bezüglich der Strassenkosten als zutreffend erwiesen hat, muss Gleiches zwangsläufig auch für die damit verknüpfte Beteiligung an der Siedlungsentwässerung gelten, wobei nicht dargetan und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern der konkret festgelegte Anteil von 12,5 % der jeweiligen Fläche nicht mit dem Äquivalenzprinzip übereinstimmen sollte.

Nicht zu beanstanden bzw. jedenfalls nicht weiter zu reduzieren ist schliesslich auch der Kostenverleger für die Verfahrenskosten, welcher für die südliche Grundstücksfläche von 386 m<sup>2</sup> eine Belastung zu 100 % (betreffend Parzellen, die von [fast] allen QP-Themen betroffen sind) und für die restliche Fläche von (unter Ausklammerung der in E. 8.2.3 erwähnten 30 m<sup>2</sup>) 280 m<sup>2</sup> eine solche von 10 % (betreffend Parzellen, welche nur untergeordnet, z.B. betreffend Fusswegverbindungen, von QP-Themen betroffen sind) ausweist. Nach dem Gesagten ist das rekurrentische Grundstück in einer Weise von der mit dem Quartierplan geregelten verkehrsmässigen Erschliessung betroffen, die eine 100-prozentige Beteiligung an den Verfahrenskosten als zutreffend erscheinen lässt, wobei zugunsten der Eigentümer dieser Parzelle eine entsprechende Belastung – analog den anderen Kostenverlegern – ausschliesslich für eine (relativ gering veranschlagte) erste Bautiefe vorgesehen wird. Auch insoweit ist keine Verletzung des Äquivalenzprinzips erkennbar.

In Antrag Ziff. 3.1 werden weiter die Kosten für gemeinschaftlich Ausstattungen und Ausrüstungen aufgeführt, ohne dies in der Begründung näher zu spezifizieren, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Unbegründet ist schliesslich auch Antrag Ziff. 3.2: Inwiefern vorliegend das Kostendeckungsprinzip nicht eingehalten worden sein sollte, ist nicht ersichtlich und wird seitens der Rekurrierenden auch nicht dargelegt. Bezüglich des Äquivalenzprinzips – zu dem abgesehen von der pauschalen Behauptung,

keinen Vorteil aus dem Quartierplan zu haben, ebenfalls nichts Näheres dargelegt wird – kann vollumfänglich auf das oben Ausgeführte verwiesen werden.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Anträge Ziff. 3.1 und 3.2 vollumfänglich abzuweisen sind.

### **9.1.1**

Schliesslich beantragen die Rekurrierenden eine vollständige Entschädigung für die erlittenen Werteinbussen sowie die "sich aus der Enteignung ergebenden Kosten". Im Rahmen der Begründung dieses Antrags wird zunächst darauf verwiesen, wie die Berechnung einer Minderzuteilung von 3 m<sup>2</sup> zustande komme, ergebe sich aus dem technischen Bericht nicht, womit die Richtigkeit bestritten werde. Sodann wird – in weitgehender Übereinstimmung mit schon in anderem Kontext vorgebrachten Argumenten – auf den Entscheid BGr 1P.721/1999 vom 14. März 2000 verwiesen (vgl. dazu bereits E. 6.3.1) und argumentiert, Grundeigentümer, die über voll erschlossenes Land verfügen würden oder aus dem Einbezug in den Quartierplan keinerlei Nutzen ziehen würden, dürften nur bei Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen mit Quartierplanmassnahmen belastet werden. Das rekurrentische Grundstück sei vollständig erschlossen und die Nachteile durch den Quartierplan würden überwiegen, wobei folgende Werteinbussen erwähnt werden: Zum einen das Fusswegrecht für die Öffentlichkeit (inkl. Übertragung des baulichen Unterhalts), für das die Rekurrierenden zu entschädigen seien; zum andern der Rückbau des Gartens, was mit Kosten verbunden sei und sich wertmindernd auswirke. Insgesamt würden die Rekurrierenden eine Werteinbusse erleiden, welche die "simple" Entschädigung für eine Minderzuteilung übersteige, so dass ein ordentliches Expropriationsverfahren durchzuführen und eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen festzulegen sei. Schliesslich wird moniert, die im technischen Bericht bei Ermittlung des Geldausgleichs verwendeten Zahlen würden auf veralteten Preisen beruhen, weshalb sie viel zu tief angesetzt seien; auch sei der Abzug von 20 % bei einem bereits erschlossenen Grundstück nicht gerechtfertigt.

### 9.1.2

Der Gemeinderat entgegnet vernehmlassungsweise, vorliegend sei eine detaillierte Berechnung der Entschädigung für das rekurrentische Grundstück nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen vorgenommen worden, wobei vorab § 145 PBG zur Anwendung gelange. Die Minderzuteilung von 3 m<sup>2</sup> ergebe sich aus der Differenz zwischen Zuteilungs- und Anspruchsfläche. Aus der angerufenen Rechtsprechung betreffend Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen vermöchten die Rekurrierenden nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, da es dabei um die Grundvoraussetzung gehe, ob ein Grundstück zum Quartierplangebiet beizuziehen sei; sei ein Beizug gegeben, habe die Entschädigung grundsätzlich nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen. Sodann hätten die Rekurrierenden erst im vorliegenden Rekursverfahren erstmalig den sinngemässen Antrag auf Anpassung des Quartierplanperimeters gestellt, weshalb dieser Antrag verspätet sei. In materiell-rechtlicher Hinsicht wird – in Übereinstimmung mit dem in anderem Kontext Vorgetragenen (vgl. dazu E. 6.1.2 und E. 8.1.2) – argumentiert, der Beizug des rekurrentischen Grundstücks sei unabdingbar und den Rekurrierenden würden aus dem Quartierplan verschiedene Vorteile erwachsen (erschliessungsmässige Aufwertung aufgrund der Möglichkeit einer rückwärtigen Erschliessung; Gesamtkonzept der aufeinander abgestimmten baulichen Massnahmen und funktionellen Verkehrsanordnungen im Quartierplangebiet im Sinne einer durchgehenden innerquartierlichen Verbindung über den Y-Weg); ein Interesse bestehe auch an Erschliessungen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Verkehrs- und Erschliessungssituation im Quartier beitragen würden. Mithin bestehe weder formell- noch materiell-rechtlich eine Grundlage für das geforderte Expropriationsverfahren. Die Beanstandungen hinsichtlich des Minderwerts der Gartenanlage seien nicht zu hören, da mit Zwischenentscheid vom 3. Februar 2020 rechtskräftig verfügt worden sei, dass keine Umlegung nach Werten erfolge. Aufgrund des Quartierplanrevers seien Investitionen in die Gestaltung des fraglichen Aussenbereichs zudem auf eigenes Risiko erfolgt. Auch sei auf § 170 PBG zu verweisen, wonach Eigentümer die Bauten mit deren Umgebung auf eigene Kosten an die Quartierplananlagen anzupassen hätten. Insgesamt erweise sich das vorgesehene Entschädigungsverfahren nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen als sachgerecht. Zu den Preisen bleibe anzumerken, dass im technischen Bericht darauf hingewiesen werde, dass diese im Rahmen des Quartierplanverfahrens aufgrund von aktuellen Werten aus der Handänderungsstatistik noch angepasst werden könnten.

### 9.1.3

In den Repliken halten die Rekurrierenden ergänzend fest, die Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen hänge nicht vom Antrag auf Entlassung aus dem Quartierplanverfahren ab. Weiter hänge auch die im Quartierplanrevers festgelegte finanzielle Beteiligung der Rekurrierenden keinesfalls mit dem Entschädigungsanspruch zusammen. Schliesslich wird argumentiert, es sei von einer Rechtsverzögerung auszugehen, wenn sich der Gemeinderat seit 2004 mit dem Quartierplan abmühe.

Der Duplik des Gemeinderats lassen sich hinsichtlich der Frage der Entschädigung keine über die Vernehmlassung hinausgehenden Ausführungen entnehmen.

### 9.2

Bezüglich der Konstellationen, in denen die Belastung eines Grundstücks mit Quartierplanmassnahmen nur bei Leistung einer vollen Entschädigung (mithin nach enteignungs- und nicht lediglich nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen) zulässig ist, kann auf das in E. 6.3.1 Dargelegte verwiesen werden. Ein Anspruch darauf, dass eine Minderzuteilung nicht bloss zum Quartierplanansatz, sondern zum Verkehrswert (abzüglich Grundstückgewinnsteuer) entschädigt wird, kann sich sodann ergeben, wenn aufgrund des Flächenverlusts im Verhältnis zur Parzellengrösse von einem enteignungsähnlichen Charakter der Minderzuteilung auszugehen ist (BRKE II Nr. 0192/2006, E. 5.2.3, in BEZ 2007 Nr. 13).

Bei Entschädigungen für die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten, namentlich Dienstbarkeiten, im Rahmen des Quartierplanverfahrens (vgl. auch die Erwähnung in § 145 Abs. 2 lit. b PBG und zu dieser Bestimmung bereits E. 8.2.2) hängt der Entschädigungsanspruch von der Intensität der Belastung ab, welche der betroffene Grundeigentümer in der künftigen Ausübung seiner Eigentumsrechte erfährt. Anders als bei der Neuregelung von Dienstbarkeiten auf dem Enteignungsweg sind bei entsprechenden Änderungen im Quartierplanverfahren aber allfällige Vorteile des betroffenen Grundeigentümers zum Ausgleich zu bringen. Die einzelne Festsetzung ist keiner isolierten Bewertung zu unterziehen, sondern als Bestandteil der Gesamtheit der quartierplanlichen Festsetzungen und aufgrund einer Gesamtbetrachtung derer Auswirkungen auf die Beteiligten zu würdigen,

wodurch die Entschädigung für die Werteinbusse sich reduzieren oder sogar gänzlich entfallen kann (zum Ganzen Kleb, a.a.O., S. 83, 95).

### **9.3.1**

Was zunächst die behauptete Unklarheit der Berechnung der Minderzuteilung anbelangt, kann vollumfänglich auf die Ausführungen in E. 8.2.3 verwiesen werden. Die seitens der Rekurrierenden vertretene Ansicht, wonach sie generell nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen seien, beruht – entsprechend mehreren der bereits erörterten Kritikpunkte – auf der Prämisse, wonach ihr Grundstück vollständig erschlossen sei und für sie keine Vorteile aus dem Quartierplan resultieren würden. Entgegen dem Gemeinderat wäre dabei die fragliche Rechtsprechung grundsätzlich durchaus einschlägig, da jedenfalls die – dem jeweils als Leitentscheid zitierten BGr 1P.721/1999 vom 14. März 2000 zeitlich nachfolgende – verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung gerade davon ausgeht, dass in entsprechenden Konstellationen ein Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan (sofern unabdingbar) zulässig ist, jedoch eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen hat (vgl. die in E. 6.3.1 a.E. erwähnte Rechtsprechung, wobei sich auch aus dem seitens des Gemeinderats zitierten VB.2018.00798 vom 1. Oktober 2020, E. 4.3, nichts anderes ableiten lässt). Irrelevant sind daher im Kontext der Entschädigung auch die Ausführungen des Gemeinderats zum Zeitpunkt des Antrags auf Entlassung aus dem Quartierplan. In materieller Hinsicht ist jedoch – wie bereits mehrfach ausgeführt – die rekurrentische Ansicht zurückzuweisen, da den Rekurrierenden aus dem Quartierplan verschiedene Vorteile erwachsen und dabei u.a. auch die Voraussetzungen für eine Lösung bezüglich der zumindest klar verbesserungsfähigen Erschliessung des rekurrentischen Grundstücks geschaffen werden (vgl. zum Ganzen insb. E. 6.3.2, 8.2.3 und 8.3.2). Entsprechend fällt eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen unter diesem Titel von vornherein ausser Betracht. Nichts anderes ergibt sich im Übrigen mit Blick auf den – seitens der Rekurrierenden zu Recht gar nicht als Argument angeführten – Umfang der Minderzuteilung: Da nach dem in E. 8.2.3 Dargelegten die Mitberücksichtigung der neu zugeteilten Fläche nicht zu beanstanden ist, resultiert eine Minderzuteilung von lediglich 3 m<sup>2</sup>. Doch selbst wenn stattdessen – mit Blick auf die den Nutzen der neuen Fläche relativierenden Einschränkungen (vgl. dazu sogleich) – auf den Umfang des im südlichen Bereich des Grundstücks abgetretenen Landes abgestellt würde, ergäbe sich zwar bei näherungsweise Messung ein Anteil von ca.

8 % der Grundstücksfläche, dies aber bezogen auf eine Grundfläche von 707 m<sup>2</sup>, so dass die zitierte Rechtsprechung gemäss BRKE II Nr. 0192/2006, E. 5.2.3, in BEZ 2007 Nr. 13 – die für eine Minderzuteilung von 6 % von einem enteignungsähnlichen Charakter ausgeht, dabei jedoch die Einschränkungen hervorhebt, die damit für ein "derart flächenkleines" Grundstück von im fraglichen Verfahren 381 m<sup>2</sup> einhergehen würden – vorliegend, auch mit Blick auf die Lage der abzutretenden Fläche, nicht zu einer entsprechenden Qualifikation (als enteignungsähnlich) bzw. zu einer Entschädigung nach Verkehrswert führen könnte.

### **9.3.2**

Nach dem Gesagten kann sich auch hinsichtlich der konkret geltend gemachten Nachteile betreffend das Fusswegrecht für die Öffentlichkeit sowie den – teilweisen – Rückbau des Gartens lediglich die Frage stellen, ob den Rekurrierenden hierfür eine Entschädigung nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen auszurichten ist. Hinsichtlich des Fusswegrechts ist dies, wie bereits angetönt (vgl. E. 6.3.2.3 und E. 7.3.2), zu bejahen (wobei es sich bei der folgenden Begründung nicht um einen Überraschungsentscheid handelt, nachdem die Rekurrierenden insb. – in anderem Kontext; vgl. E. 6.1.1 – den aus ihrer Sicht fehlenden Nutzen des ihnen zugeteilten Landes geltend gemacht haben): Ausgehend vom Mass der Einschränkung, die mit der Dienstbarkeit – bei einem Vergleich mit unbelastetem Eigentum – verbunden ist, lässt sich konstatieren, dass aufgrund des Erfordernisses, auf dem fraglichen Landstreifen einen Fussweg für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, eine anderweitige (selbstbestimmte) Nutzung durch die Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks ausscheidet, zugleich aber – nach dem in E. 7.3.2 im Detail Dargelegten – innert absehbarer Frist (nämlich nach Anpassung der BZO an die PBG-Änderung vom 14. September 2015) auch eine Anrechenbarkeit der Fläche im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Baumasse entfallen wird. Entsprechend verfügen die Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks – ungeachtet des aus der Wegverbindung als solcher gezogenen Nutzens, der aber unabhängig von der Regelung der Eigentumsverhältnisse bestehen würde – im Hinblick auf die dienstbarkeitsbelastete Fläche über keine der massgeblichen, mit dem Eigentum üblicherweise einhergehenden Befugnisse bzw. Rechtspositionen mehr, so dass insoweit für die Dauer der Dienstbarkeit eine vollumfängliche Entwertung des Landes stattfindet. Diesem Umstand ist dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Entschädigung für das mit der Dienstbarkeit belastete Land zuzusprechen ist, deren

Höhe sich nach dem nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen ermittelten Landwert bestimmt. Eine weitergehende Reduktion ist nicht angezeigt, da der erforderlichen Gesamtbetrachtung im Sinne des Einbezugs der aus dem Quartierplan erwachsenden Vorteile bereits durch die Massgeblichkeit des nach quartierplanrechtlichen (und nicht nach enteignungsrechtlichen) Grundsätzen ermittelten Landwerts (und im Übrigen auch durch weitere Quartierplanmassnahmen wie Landabzug und Kostenbeteiligung; vgl. E. 8) Rechnung getragen wird. Insbesondere ist in der vorliegenden Konstellation nicht ein Preisansatz zu verwenden, wie er für Dienstbarkeiten beispielsweise in Richtlinien von Branchenverbänden festgelegt ist (vgl. dazu Kleb, a.a.O., S. 95 f.), da damit der – mit Ausnahme von Konstellationen übergeordneter Festlegungen erst unter dem neuen Recht (gemäss Änderung des PBG vom 14. September 2015) auftretenden – Problematik der für die dienstbarkeitsbelastete Fläche entfallenden Anrechenbarkeit im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Ausnützung nicht Rechnung getragen würde (vgl. zur Relevanz dieses Aspekts auch BRGE III Nr. 0106/2019, E. 3.6, in BEZ 2020 Nr. 13). Die Rekurrierenden werden damit im Ergebnis nicht schlechter (und die Gemeinde nicht besser) gestellt, als wenn auf eine Über-eignung der zusätzlichen Fläche verzichtet worden wäre, da diesfalls die gesamte abzutretende Fläche (abzüglich des korrekt vorgenommenen Landabzugs) als Minderzuteilung entschädigungspflichtig (nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen) geworden wäre. Soweit sodann in Zukunft zufolge Aufhebung der Servitut die fraglichen Einschränkungen entfallen sollten, wäre dafür eine entsprechende Geldleistung seitens der Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks an die Gemeinde zu erbringen.

Festzuhalten ist weiter, dass die Entschädigung an die Gesamtheit der Grundeigentümer des rekurrentischen Grundstücks (und nicht lediglich an die Rekurrierenden) zu erfolgen hat, da diese im Rahmen des Quartierplans als Einheit behandelt werden (vgl. die jeweiligen Aufstellungen betreffend Neuzuteilung und Kosten im technischen Bericht). Demgegenüber ist eine Ausdehnung des Entschädigungserfordernisses auf die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 24 trotz an sich gleichgelagerter Problematik nicht angezeigt, nachdem diese keinen Rekurs erhoben hat und eine Beschränkung der Entschädigungsfrage auf die verfahrensgegenständlichen Parzellen – im Gegensatz zu Anpassungen der Landabzüge oder der Kostenverteiler, die jeweils gesamthaft erfolgen und daher die Gleichbehandlung von Grundstücken mit gleicher Ausgangslage ungeachtet der fehlenden Anfechtung

geboten erscheinen lassen (vgl. dazu nachstehend E. 13.2.1) – grundsätzlich nicht zu unsachgemässen Ergebnissen führt. Die Entschädigung ist sodann nicht im Dispositiv des vorliegenden Entscheids zuzusprechen; vielmehr sind die angefochtenen Entscheide aufzuheben, soweit sie implizit (durch Nichterwähnung) eine fehlende Entschädigung im genannten Sinn statuieren und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen und zu neuer Festsetzung an den Gemeinderat X zurückzuweisen. Insbesondere wird bewusst offengelassen, in welcher (technischen) Form die Leistung der Entschädigung in den Quartierplan integriert wird, zumal sich die Parteien zu dieser Frage noch nicht geäussert haben. Was schliesslich die – seitens der Rekurrierenden im Hinblick auf ein solches Ergebnis – kritisierte Höhe des für den Geldausgleich und nach dem Gesagten auch vorliegend zu verwendenden Landpreises betrifft, ergibt sich, dass die Ermittlung im technischen Bericht (act. 14.19 S. 94) nicht zu beanstanden ist: Von vornherein gerechtfertigt ist – bei einer Berechnung nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen – die praxismässig (zufolge – auch das rekurrentische Grundstück betreffender – fehlender vollständiger Erschliessung sowie fehlender Erhebung der Grundstückgewinnsteuern) vorgenommene Reduktion des durchschnittlichen Verkehrswerts um 20 %. Der Verkehrswert selbst wurde sodann zulässigerweise aufgrund der im fraglichen Zeitpunkt definitiv bekannten (und nicht lediglich provisorisch ausgewiesenen) effektiven Preise ermittelt. Zwar ist der vorinstanzliche Hinweis auf eine mögliche Anpassung unbehelflich, da die entsprechende Passage im technischen Bericht (a.a.O.), wonach "allenfalls" eine Anpassung des Landwerts (für die Mehr-/Minderzuteilung) erfolge, keine rechtsverbindliche Verpflichtung zum Ausdruck bringt. Entscheidend ist aber, dass sich eine Überprüfung der entsprechenden Ansätze gemäss Quartierplan im Rechtsmittelverfahren schon aus Gründen der Praktikabilität darauf zu beschränken hat, ob diese seinerzeit korrekt ermittelt wurden; dass in einem späteren Zeitpunkt neuere definitive effektive Preise verfügbar sind (vgl. <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>; zuletzt besucht am 25. April 2025), kann von vornherein nicht zu einer entsprechenden Aufhebung des Quartierplans führen. Sollte allerdings die Quartierplanbehörde eine nachträgliche Anpassung des Ansatzes vornehmen, so hätte dieser selbstredend auch für die Bemessung der Entschädigung – welcher wie dargelegt der für den Geldausgleich ermittelte Landwert zugrunde zu legen ist – zu gelten.

### 9.3.3

Keine Entschädigung ist demgegenüber für die Anpassungen zu leisten, welche im südlichen Teil des rekurrentischen Grundstücks am bestehenden Garten vorzunehmen sein werden. Zwar steht die entsprechende Frage entgegen dem Dafürhalten des Gemeinderats in keinem Zusammenhang mit der Frage, ob bezüglich der Zuteilung des Landes eine Umlegung nach Flächen (vgl. § 139 PBG) oder eine Umlegung nach Werten (vgl. 142 PBG) erfolgt. Zutreffend ist demgegenüber, dass grundsätzlich schon der Quartierplanrevers einer Berufung auf zwischenzeitlich getätigte Investitionen entgegensteht. Als entscheidend erweist sich letztlich aber vor allem, dass die am Garten vorzunehmenden Anpassungen selbst bei Zugrundelegung der rekurrentischen Ausführungen (mithin insb. unter Einbezug auch der Stützmauer) nicht über ein im Rahmen von Quartierplänen übliches und entschädigungslos zu duldenes Mass hinausgehen (wobei auch die im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00175 ins Recht gelegten Fotografien nicht geeignet sind, diese Einschätzung in Frage zu stellen). Entsprechend erübrigte es sich auch in diesem Zusammenhang, einen Augenschein durchzuführen. Zutreffend ist im Übrigen der Verweis des Gemeinderats auf § 170 PBG, wonach die Eigentümer überbauter Grundstücke Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen haben (vgl. dazu Kleb, a.a.O., S. 198, wonach beispielsweise das Fällen und Neupflanzen von Bäumen und Sträuchern zu den gebotenen Anpassungsarbeiten zählt). Zwar erwähnt der technische Bericht, dass in der Praxis Anpassungsarbeiten in der Regel den zu bauenden Infrastrukturanlagen zugeschlagen würden (act. 14.19 S. 69); ein entsprechender kulanterer Einbezug von Kosten in den Quartierplan kann jedoch nicht im Umkehrschluss dazu führen, im Zusammenhang mit entsprechenden Anpassungen eine Entschädigungspflicht zu begründen.

Zusammengefasst erweist sich somit der rekurrentische Antrag betreffend Entschädigung lediglich im vorstehend in E. 9.3.2 umschriebenen Umfang als begründet, während er im Übrigen abzuweisen ist. Von vornherein nicht einzutreten ist auf den Antrag, ein Expropriationsverfahren gemäss Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten durchzuführen, da das Baurekursgericht für ein entsprechendes Verfahren – das vorliegend ohnehin nicht einschlägig wäre, da sich die Frage der Entschädigung nach enteignungsrechtlichen oder quartierplanrechtlichen Grundsätzen innerhalb des Quartierplanverfahrens stellt – nicht zuständig ist. Was schliesslich den in der

Replik unsubstantiiert erhobenen Vorwurf einer Rechtsverzögerung anbelangt, so legen die Rekurrierenden nicht dar, welche Ansprüche sie aus dem behaupteten Umstand ableiten, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.

## **Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164**

### **10.1.1**

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 machen geltend, ihr Grundstück Kat.-Nr. 3 sei bereits bebaut und vollständig über die O-Strasse erschlossen, so dass sie keinerlei Nutzen am vorgesehenen Ausbau der Erschliessungsstrassen samt Schaffung einer Wegverbindung zwischen M-Strasse und K-Weg wie auch am Ausbau des K-Wegs hätten. Dies gelte insbesondere auch für die Wegverbreiterung des unteren (nördlichen) Teils des K-Wegs, da das rekurrentische Grundstück nach Norden hin stark abfallend sei und der untere Bereich sich zudem im Waldabstandslinienbereich befinde. Entsprechend wären sämtliche Kosten wie auch Landabtretungen, welche mit dieser neuen Wegverbindung einhergehen würden, vorwiegend einzig zu Lasten der Grundstücke entlang dieses Weges zu verlegen gewesen. Weiter werde auch mit der Nutzung der neuen Wegverbindung zwischen M-Strasse und K-Weg als Fussweg der Zugang zum rekurrentischen Grundstück nicht verbessert, da Personen, die dieses mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und anschliessend zu Fuss erreichen wollten, entweder den K-Weg oder die O-Strasse benützen würden. Die Verbreiterung des K-Wegs erfolge sodann einzig mit Blick auf dessen Befahrbarkeit durch Personenwagen; für die Nutzung als Fussweg sei er bereits ausreichend ausgebaut. Das Interesse der Rekurrierenden an der Nutzung dieser Fussverbindung gehe zudem nicht über dasjenige der Bewohner südlich des Quartierplanperimeters hinaus; aufgrund des Eintrags im kommunalen Verkehrsplan als kommunaler Fussweg handle es sich mit Bezug auf die Fussgängererschliessung denn auch um eine Groberschliessung.

Hinsichtlich der beantragten Entschädigung bringen die Rekurrierenden zunächst vor, für die im Quartierplan auf ihrem Grundstück geplante servitutarische Sicherung des westlichen Banketts des verbreiterten K-Wegs werde zu Unrecht keine Entschädigung vorgesehen, obwohl damit – nachdem die Wegverbindung auf einer übergeordneten Festlegung beruhe – eine Reduktion der für die Baumassenzifferberechnung anrechenbaren

Grundstücksfläche einhergehe und überdies auch der gesetzliche Strassen- bzw. Wegabstand von der Aussen- bzw. Hinterkante des Banketts aus zu messen sei. Die rechtlichen Folgen der Dienstbarkeit seien mit Bezug auf die Nutzung und Bebaubarkeit des rekurrentischen Grundstücks somit im Ergebnis dieselben wie bei einer formellen Enteignung, so dass es den Grundsätzen des Quartierplanverfahrens sowie der Eigentumsgarantie widerspreche, wenn für die belastete Fläche von ca. 9 m<sup>2</sup> keine finanzielle Entschädigung geleistet werde. Sodann wird argumentiert, eine Beteiligung der Rekurrierenden am Landabzug mit einer rechnerischen Fläche von 36 m<sup>2</sup> sei unbegründet, da ihnen infolge des Strassen- bzw. Wegausbaus keine Vorteile, sondern lediglich Nachteile zukommen würden. Entsprechend seien die gesamten 58 m<sup>2</sup>, um welche sich das rekurrentische Grundstück verringere, vollumfänglich zu entschädigen. Weiter sei im technischen Bericht der Wertunterschied der vom Quartierplanverfahren betroffenen Grundstücke zu Unrecht unberücksichtigt geblieben, was der Gemeinde offenbar bewusst sei, da sie in der Auswertung der Begehren (act. 5.2 [R2.2024.00164]) festgehalten habe, der Landpreis werde nochmals überprüft. Das rekurrentische Grundstück befinde sich in der Wohnzone 2.7 und an attraktiver Lage, so dass der Quadratmeterpreis auf mindestens Fr. 1'500.-- anstatt lediglich Fr. 1'380.-- anzusetzen sei; auch sei auf den Abzug von 20 % zu verzichten. Entsprechend sei für die 58 m<sup>2</sup> Landabtretung eine Entschädigung von Fr. 87'000.-- und für die belastete Fläche von ca. 9 m<sup>2</sup> eine solche von ca. Fr. 13'500.-- geschuldet. Mangels Vorteilen aus dem Quartierplanverfahren sei zudem von einer Beteiligung der Rekurrierenden an den Verfahrenskosten abzusehen.

### **10.1.2**

Der Gemeinderat erläutert vernehmlassungsweise zunächst die seit dem Jahr 2004 erfolgten Bemühungen im Hinblick auf eine normengerechte Erschliessung des Quartiers Y und resümiert, die Ausgangslage sei komplex und der Ausbau des K-Wegs zwingend. Sodann verweist die Vernehmlassung auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu § 146 PBG, mithin zur Kostenverteilung (vgl. dazu vorstehend E. 8.3.1), und hält in der Folge fest, beim rekurrentischen Grundstück sei im technischen Bericht ein Erschliessungsgrad von 90 % festgelegt und dies in der Hauptsache damit begründet worden, Grundstücke, welche über die N- oder die O-Strasse erschlossen seien, würden künftig von einer ausgebauten Strasse inkl. Wendplatz profitieren und einen Anschluss an den Fussweg durch das Quartier

Y erhalten; es komme hinzu, dass das Grundstück objektiv betrachtet auch von der Verbreiterung des K-Wegs auf normengerechte Masse profitiere. Diese Beurteilung sei schlüssig. Das rekurrentische Grundstück liege direkt an der Einmündung K-Weg/Y-Weg. Durch die dortigen baulichen Anpassungen und generell durch die Verbindung K-Weg/M-Strasse über den Y-Weg verbessere sich die Verkehrssituation und die Verkehrssicherheit im gesamten Quartierplangebiet. Das durchgehende Fusswegnetz durch das gesamte Quartier stelle eine objektive Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse dar und der verbreiterte K-Weg eröffne den Rekurrierenden eine neue Erschliessungsmöglichkeit für den Fuss- und Fahrverkehr von der N-Strasse hin zum rekurrentischen Grundstück. Diese normengerechte Erschliessung stelle auf jeden Fall einen rechtserheblichen Vorteil dar. Betroffen sei die Feinerschliessung direkt hin zum rekurrentischen Grundstück, weshalb praxisgemäss kein Erschliessungsgrad von 100 % angenommen werden könne. Der K-Weg werde seitens der Bewohner des rekurrentischen Grundstücks rege frequentiert. Nach seinem normengerechten Ausbau diene er nicht nur als Fussweg, sondern auch als Fahrweg; die Verbreiterung diene der Feinerschliessung des rekurrentischen Grundstücks und der objektive Nutzen sei evident. Die Fusswegverbindung zwischen N-Strasse und O-Strasse über den K-Weg gemäss kommunalem Richtplan sei bestehend; der vorgesehene Ausbau bezwecke einzig die Einhaltung der Normen der VErV für den Fahrverkehr, so dass es sich nicht um die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe gemäss Richtplan und nicht um Groberschliessung handle.

Die Entschädigung für die Dienstbarkeit betreffend argumentiert der Gemeinderat, die Verbreiterung des K-Wegs um das Bankett auf dem rekurrentischen Grundstück diene der Feinerschliessung und nicht der Realisierung der Fusswegverbindung gemäss kommunalem Richtplan, da der bestehende Fussweg bereits heute ausreichend konzipiert sei. Es könne analog auf die Praxis zur Kostenverlegung zwischen Gemeinwesen und Privaten im Quartierplan verwiesen werden; relevant sei, ob die Erfüllung öffentlicher Aufgaben einen Mehrausbau bedinge, was hier nach dem Gesagten nicht der Fall sei. Zutreffend seien die rekurrentischen Ausführungen zum Strassen- bzw. Wegabstand, doch werde bestritten, dass die fragliche Reduzierung um 30 cm die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer Fläche von 3'103 m<sup>2</sup> rechtserheblich tangieren könnte. Das Argument, wonach beim Vorliegen derselben Folgen wie bei einer formellen Enteignung eine finanzielle Entschädigung zu leisten sei, greife nicht, wenn die Inanspruchnahme

der Bewerkstelligung der Feinerschliessung diene. Als Alternative hätte man ein Erschliessungsgrundstück abparzellieren müssen, was für die Rekurrierenden nicht zu einem günstigeren Ergebnis geführt hätte. Den Landabzug betreffend verweist der Gemeinderat auf die aus seiner Sicht bestehenden – vorstehend wiedergegebenen – rechtserheblichen Vorteile der Massnahmen für die Rekurrierenden. Hinsichtlich des im technischen Bericht ermittelten Landpreises wird geltend gemacht, das Vorgehen entspreche der jahrelangen Praxis der Gemeinde und der geltenden Lehre. Es handle sich nicht um eine exakte Wissenschaft, doch sei ein schematisches Vorgehen sachgerecht und angemessen. Vorliegend habe man nach der zweiten Quartierplanversammlung die Festlegung der Landpreise nochmals in Erwägung gezogen, sei aber zum Ergebnis gekommen, dass man am gewählten Vorgehen festhalte, dass der Landpreis aber noch angepasst werden könne, wenn aktuellere Werte aus der Handänderungsstatistik vorliegen würden. Bei der Ausserachtlassung der unterschiedlichen Baumassenziffern sei auch gewichtet worden, dass eine Aufzoning angedacht sei. Schliesslich sei der Abzug von 20 % schematisch erfolgt, weshalb spezifische Vorbringen nicht hätten berücksichtigt werden können. Hinsichtlich der Verfahrenskosten wird sodann auf die vorstehend referierten Erläuterungen verwiesen und sowohl eine Belastung mit negativen Immissionen als auch eine Ungleichbehandlung im Vergleich mit den aus dem Quartierplan entlassenen Grundstücken bestritten.

Den Vernehmlassungen der Baudirektion und der Mitbeteiligten lassen sich keine rechtlich relevanten zusätzlichen Ausführungen entnehmen.

### **10.1.3**

In der Replik bekräftigen die Rekurrierenden ihre Haltung, wonach die Verbreiterung des K-Wegs ausschliesslich der gesetzlichen Erschliessung der Grundstücke östlich des Wegs diene. Eine zusätzliche Erschliessung des rekurrentischen Gebäudes für den Fahrverkehr sei aufgrund des stark abfallenden Geländes und der Waldabstandslinie nicht umsetzbar, die entsprechende rein theoretische Möglichkeit mithin in der Praxis nutzlos. Entsprechend werde denn auch im technischen Bericht in Bezug auf die Kostenverlegung betreffend den Strassenbau festgehalten, dass Grundstücke, die keine Erschliessungsverbesserung erfahren würden, nicht kostenpflichtig seien, wobei das rekurrentische Grundstück als nicht kostenpflichtig aufgeführt sei. Die Wegverbreiterung habe sodann – aufgrund des in Zukunft

höheren Verkehrsaufkommens – auch für die Fussgänger keine Vorteile, andernfalls das Grundstück Kat.-Nr. 10 nicht aus dem Quartierplan hätte entlassen werden dürfen. Hinsichtlich des Y-Wegs vermöge der Gemeinderat nicht aufzuzeigen, worin die konkreten Vorteile dieses Wegs für die Bewohner des rekurrentischen Grundstücks liegen würden.

Hinsichtlich der Entschädigung für das Servitut wird argumentiert, soweit es sich bei der Verbreiterung des K-Wegs um die Feinerschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 25 handle, sei – gemäss technischem Bericht – auch einzig dieses Grundstück kostenpflichtig; damit bleibe kein Raum für eine entschädigungslose Begründung von Dienstbarkeiten. Bei einer in der Vernehmlassung erwähnten Abparzellierung wäre der Landstreifen unstrittig zu entschädigen gewesen. Bezüglich der Berechnung des Landpreises machen die Rekurrierenden geltend, der technische Bericht gebe nicht die aktuellen Bodenpreise gemäss Handänderungsstatistik des Kantons Zürich wieder. Zwar seien die neueren Preise lediglich provisorisch, doch zeige die Erfahrung, dass diese in der Regel noch ansteigen würden. Ob sodann die übrigen Grundstücke eine Aufzoning erfahren würden, sei unklar; auch wäre eine solche mit einer Mehrwertabgabe und Grundstücksgewinnsteuern verbunden. Schliesslich wird auf die Rechtsprechung verwiesen, wonach voll erschlossenes Land, welches zudem durch den Quartierplan keinerlei Nutzen erfahre, nur mit Quartierplanmassnahmen belastet werden dürfe, wenn es nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen voll entschädigt werde.

#### **10.1.4**

Der Gemeinderat macht in der Duplik ergänzend geltend, der rekurrentischen Argumentation, wonach eine zusätzliche Erschliessung für den Fahrverkehr aufgrund des stark abfallenden Geländes und der Waldabstandslinie nicht umsetzbar sei, könne nicht gefolgt werden. Sodann würden die Rekurrierenden zwei unterschiedliche Bewertungsskalen, nämlich den Erschliessungsgrad und den Kostenverteiler, vermischen. Während man beim Erschliessungsgrad fünf Kategorien gebildet habe, seien es beim Kostenverleger Strassenbau nur vier, so dass eine 1:1-Übertragung von einer Skala auf die andere per se nicht durchführbar sei; zugunsten der Rekurrierenden sei – beim Kostenverleger – entschieden worden, das Grundstück der Kategorie 0 % und nicht der Kategorie 25 % zuzuteilen, woraus sich aber nicht ableiten lasse, dass nach Auffassung der Quartierplanbehörde keine Vorteile durch das Quartierplanverfahren entstünden.

Die Entschädigung betreffend könne nicht aus dem Fakt, dass die Kosten für den Ausbau nicht dem rekurrentischen Grundstück auferlegt wurden, im Umkehrschluss abgeleitet werden, dass eine Entschädigungspflicht für das Servitut bestehen müsse. Hinsichtlich der Landpreise sei nicht zu beanstanden, dass man in ständiger Praxis nicht von provisorischen, sondern von definitiven Werten ausgehe; aufgrund des Datums des Festsetzungsbeschlusses vom 8. Juli 2024 könne der Quartierplanbehörde sicherlich keine Statistik vom 9. Dezember 2024 vorgehalten werden.

### **10.2.1**

Das mit einem Mehrfamilienhaus überbaute rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 3 grenzt im Süden an die O-Strasse, im Osten an den K-Weg (vgl. zur Lage auch E. 4.1). Die Erschliessung im Bestand erfolgt vollumfänglich über die O-Strasse, wobei seitens der Vorinstanzen eine Mangelhaftigkeit dieser Erschliessung nicht geltend gemacht wird und auch nicht ersichtlich ist. Das Grundstück ist demnach vollständig erschlossen, wobei es sich bei der O-Strasse im Gegensatz zur N-Strasse nicht um eine wichtige öffentliche Strasse im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG handelt (was denn auch von keiner Seite geltend gemacht wird), so dass im Gegensatz zur Parzelle Kat.-Nr. 1 (vgl. dazu vorstehend E. 6.3.2.2) auch nicht eine zukünftige rückwärtige Erschliessung geboten wäre. Wie vorstehend erwähnt stellt sich sodann der Gemeinderat selbst – zu Recht – auf den Standpunkt, die geplante Verbreiterung des K-Wegs stehe nicht im Zusammenhang mit dessen (bereits bestehender) Nutzung als Fussweg, sondern mit der – zukünftig intensivierten – Nutzung als Fahrweg. Zum einen bildet der nördliche Abschnitt des K-Wegs (N-Strasse bis Y-Weg) Teil der durchgehenden Verbindung M-Strasse–Y-Weg–K-Weg, zum andern soll ein Teil des südlichen Abschnitts (ab Y-Weg) als Zufahrt zur Parzelle Kat.-Nr. 29 dienen, welche damit erstmals für Fahrzeuge erschlossen wird (vgl. act. 14.20 sowie zu Letzterem act. 14.19 S. 37, wo sinngemäss darauf hingewiesen wird, der Ausbau im südlichen Abschnitt – in dem sich insbesondere das u.a. streitbetroffene, servitutarisch auf dem rekurrentischen Grundstück gesicherte Bankett befindet [vgl. act. 14.26 S. 7] – erfolge [einzig] zugunsten der genannten Parzelle). Der K-Weg ist sodann im südlichsten Teil nicht als Fahrweg nutzbar (vgl. zur Breite in diesem Teil act. 14.20; vgl. auch den Signalisationsplan in act. 14.19 Anhang 7) und als solcher somit nicht durchgehend. Erstmals in der Vernehmlassung macht der Gemeinderat nun wie erwähnt geltend, eine objektive Erschliessungsverbesserung ergebe sich aus dem Umstand, dass auch für den

Fahrverkehr eine neue Erschliessungsmöglichkeit von der N-Strasse her über den K-Weg zum rekurrentischen Grundstück geschaffen werde. Zwar kann entgegen den Rekurrierenden nicht allein aufgrund der Topographie (vgl. zur in der Tat sehr steilen Hanglage in diesem Bereich das digitale Höhenmodell im Geoportal) davon ausgegangen werden, dass eine solche Erschliessung praktisch nicht möglich wäre, ist doch im Gegenteil denkbar, dass – im Zuge einer Neuüberbauung – eine allfällige Tiefgaragenerschliessung an entsprechender Stelle des Grundstücks erfolgen würde, wobei eine solche ausserhalb des Waldabstandslinienbereichs (vgl. act. 14.20) angeordnet werden könnte und seitens der Rekurrierenden keine weiteren Gründe, die gegen eine entsprechende Erschliessungsvariante sprechen würden, dargetan werden, so dass sich auch insoweit ein Augenschein erübrigte. Indessen liegt dem technischen Bericht – und damit auch den in diesem enthaltenen Festlegungen betreffend Landabzug und Kostenverleger – gerade keine entsprechende Einschätzung der (zukünftigen) Erschliessungssituation zugrunde: Zum einen wird der dem rekurrentischen Grundstück zugewiesene Erschliessungsgrad von 90 % (entsprechend der bereits in E. 8.2.3 wiedergegebenen Passage) damit begründet, es handle sich um "Grundstücke, welche über die N- oder die O-Strasse erschlossen sind und künftig vom durchgehenden Fusswegnetz profitieren" (act. 14.19 S. 57 f., wobei der Gemeinderat – auch in der Duplik – fälschlicherweise zur Hauptsache die Begründung für Grundstücke mit einem Erschliessungsgrad von 50 % wiedergibt). Zum andern wird im Rahmen des Kostenverlegers Strassenbau – bei dem das rekurrentische Grundstück zur Kategorie 0 % gehört – eine fehlende Kostenpflicht damit begründet, es handle sich um "Grundstücke bzw. Grundstücksteile in einer 3. Perimetertiefe, öffentliche Quartierstrassen und Wege sowie [was vorliegend ausschliesslich in Betracht fällt] Grundstücke respektive Grundstücksteile, die keine Erschliessungsverbesserung erfahren" (act. 14.19 S. 71 ff., wobei zwar grundsätzlich keine Parallelität von Landabzug und Kostenverleger bestehen muss, der vorinstanzliche Hinweis auf das Fehlen einer dem zehnpromzentigen Landabzug analogen Kategorie im Rahmen des Kostenverlegers aber insofern zu kurz greift, als die Vorinstanz die entsprechenden Kategorien frei bilden kann und entsprechend auf die Feststellung der fehlenden Erschliessungsverbesserung zu behaften ist). Dargetan ist damit jedenfalls, dass im technischen Bericht eine Berücksichtigung der nun ins Feld geführten neuen Erschliessungsmöglichkeit für den Fahrverkehr über den K-Weg für das rekurrentische Grundstück nicht thematisiert wird (zumal sich auch das vermeintliche

Zitat, wonach das Grundstück objektiv betrachtet von der Verbreiterung des K-Wegs auf normengerechte Masse profitiere, nirgends findet). Unter diesen Umständen – die sich insbesondere von der Erwähnung des Erfordernisses einer rückwärtigen Erschliessung u.a. des Grundstücks Kat.-Nr. 1 im technischen Bericht selbst (vgl. dazu E. 6.3.2.2) unterscheiden – ist es nicht zugänglich, nachträglich im Rekursverfahren eine zuvor – nach Massgabe der einschlägigen Dokumente – nicht in Betracht gezogene Erschliessungsverbesserung des rekurrentischen Grundstücks Kat.-Nr. 3 zu konstruieren, um so gewisse der strittigen Festlegungen zu begründen. Das geltend gemachte Interesse an einer alternativen Erschliessung (die i.Ü. ohnehin verzichtbar wäre) muss somit von vornherein ausser Betracht fallen.

Was sodann das – wie erwähnt – einzige im technischen Bericht namhaft gemachte Interesse des rekurrentischen Grundstücks am Quartierplan, mit hin das künftig durchgehende Fusswegnetz, anbelangt, ist dazu festzuhalten was folgt: Nicht ersichtlich ist zunächst, welches Interesse die Parzelle Kat.-Nr. 3 an einer Benützung des durchgehenden Y-Wegs als Fussweg haben könnte. Dies – im Gegensatz zur Parzelle Kat.-Nr. 1 (vgl. zu dieser E. 6.3.2.3 und E. 8.2.3) – deshalb, weil (ausgehend von der aktuellen, naheliegenden und auch zukünftig ohne weiteres zulässigen Erschliessung über die O-Strasse) zu Fuss für diejenigen Gebiete, die nicht von vornherein über den K-Weg erreicht werden, die (im Vergleich zur N-Strasse untergeordnete) O-Strasse benützt würde anstatt zuerst zum weiter unten gelegenen Y-Weg zu gelangen, um letztlich auf diesem bzw. über die M-Strasse doch wieder das Niveau der O-Strasse zu erreichen. Äusserst fraglich ist sodann, ob sich die zitierte Passage des technischen Berichts überdies auch auf die Benützung des K-Wegs als Fusswegverbindung bezieht, ist dieser doch schon im Bestand durchgehend begehbar. Entscheidend ist insoweit aber ohnehin, dass sich der Gemeinderat selbst – zu Recht – auf den Standpunkt stellt, der Ausbau des K-Wegs erfolge gerade nicht wegen dessen Funktion als Fussweg, da der Weg dafür bereits im Bestand ausreichend wäre. Da schon aus diesem Grund ein Interesse des rekurrentischen Grundstücks an einem Ausbau des K-Wegs im Hinblick auf dessen blosse Benützung als Fussweg ausscheidet, erübrigt sich an dieser Stelle an sich eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob es sich dabei um eine Anlage der Grob- oder der Feinerschliessung handelt. Bemerkungsweise ist immerhin festzuhalten, dass aufgrund der Verzeichnung als bestehender kommunaler Fussweg sowohl im geltenden als auch im zukünftigen kommunalen Verkehrsplan von einer

Groberschliessungsanlage (bezüglich des Fusswegnetzes) auszugehen ist (vgl. Steiner/Bösch, a.a.O., S. 248). Da diese jedoch keine weitergehende Dimensionierung als der als Feinerschliessungsanlage für den Fahrverkehr zu qualifizierende ausgebaute K-Weg erfordert, ist – in Analogie zur in solchen Konstellationen entfallenden Entschädigungspflicht des Gemeinwesens (vgl. dazu Kleb, a.a.O., S. 92 f.) – davon auszugehen, dass es nicht angängig wäre, bezüglich eines Quartierplangenossen ein (letztlich für Landabzug und Kostenverleger relevantes) Interesse an der Anlage allein aufgrund seines Interesses an der entsprechenden Groberschliessungsfunktion zu bejahen. Unabhängig vom zuletzt angesprochenen Aspekt ergibt sich aber jedenfalls zusammenfassend, dass das rekurrentische Grundstück nicht nur vollständig erschlossen ist, sondern dass auch kein wie auch immer geartetes Interesse dieses Grundstücks am Quartierplan zu erkennen ist.

### **10.2.2**

Gestützt auf diese Feststellung ist zunächst der rekurrentische Antrag betreffend Verzicht auf den vorgesehenen Landabzug (vgl. zu den entsprechenden Voraussetzungen bereits E. 8.2.2) gutzuheissen, zumal insoweit auch ein allfälliges blosses Interesse an allgemeinen Verbesserungen im Quartier von vornherein nicht ausreichend wäre (vgl. zu den jeweiligen Voraussetzungen von Landabzug und Kostenbeteiligung – entgegen den beide Aspekte vermischenden Ausführungen des Gemeinderats – vorstehend E. 8.2.2 und E. 8.3.1). Die damit für die gesamten abzutretenden 58 m<sup>2</sup> zu leistende Entschädigung hat sodann – im Lichte der in E. 6.3.1 wiedergegebenen Rechtsprechung – nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen (wobei aufgrund des Umstands, dass dafür allein die volle Erschliessung sowie das fehlende Interesse am Quartierplan ausschlaggebend sind, der anders gelagerten Konstellation, wonach eine volle Entschädigung auch dann zu leisten wäre, wenn das beanspruchte Land für öffentliche Verkehrsanlagen Verwendung finden würde, keine Bedeutung mehr zukommt). Damit ist die Kritik an der Ermittlung des Landwerts insofern berechtigt, als im Gegensatz zur Landwertermittlung im Rahmen des Geldausgleichs (und damit nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen; vgl. dazu act. 14.19 S. 94) bei der Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen von vornherein ein teilweise abweichendes Vorgehen angezeigt sein wird: So entfällt zunächst der bei Anwendung der quartierplanrechtlichen Grundsätze typische Abzug von 20 %. Überdies wird grundsätzlich eine auf das rekurrentische Grundstück bezogene Ermittlung des Verkehrswerts – die somit insbesondere den

Eigenheiten desselben (z.B. betreffend Zonierung oder Lagequalitäten) Rechnung trägt – zu erfolgen haben, da die im Rahmen einer Entschädigung nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen zulässige Pauschalisierung, der neben Praktikabilitätsüberlegungen auch der quartierplanrechtliche Solidaritätsgedanke zugrunde liegt, nicht mehr greift. Mit Blick darauf, dass die Landwertermittlung im Hinblick auf die auszurichtende Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen vollständig neu vorzunehmen ist, wird diese auch auf den aktuellsten verfügbaren Daten basieren müssen (da im Gegensatz zur in E. 9.3.2 behandelten Konstellation gerade nicht auf die – bezüglich der verwendeten Daten nicht zu beanstandenden – Landpreise gemäss act. 14.19 S. 94 zurückgegriffen werden kann). Die konkrete Ermittlung des der vollen Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zugrunde zu legenden Landwerts ist allerdings nicht durch das Baurekursgericht, sondern durch die kommunale Vorinstanz vorzunehmen, an welche die Sache u.a. zu diesem Zweck (vgl. umfassender E. 10.2.4) zurückzuweisen ist.

### **10.2.3**

Während der K-Weg im südlichen Abschnitt teilweise durch Abtretung von Land des rekurrentischen Grundstücks verbreitert wird, soll das westliche Bankett mit einer Breite von 30 cm durch ein Fuss- und Fahrwegrecht auf einem entsprechenden, im Eigentum der Rekurrierenden verbleibenden Streifen entlang eines Teils der östlichen Grundstücksgrenze realisiert werden (vgl. act. 14.19 S. 37, act. 14.20 und act. 14.26 S. 7). Analog dem soeben zum abgetretenen Land Ausgeführten hat – nachdem ein Interesse der Rekurrierenden am Quartierplan zu verneinen ist – auch für die fragliche Dienstbarkeit eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen (so dass insoweit die in E. 9.2 a.E. angeführten Grundsätze nicht zur Anwendung gelangen). Bezüglich der Höhe der Entschädigung ergibt sich sodann – in teilweiser Analogie zu den Ausführungen in E. 9.3.2 – was folgt: Auch ein servitutarisch auf Privatgrund gesichertes Bankett gehört zum Strassenraum, so dass insbesondere der Strassenabstand ab Hinterkante des Banketts zu messen ist (Fritzsche/Berz, a.a.O., S. 1297; vgl. auch VB.2007.00393 vom 9. April 2008, E. 7.2). Da sodann auch diese Fläche zur Erschliessung im Sinne von § 259 Abs. 2 PBG in der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung gehört, wird sie jedenfalls ab Anpassung der BZO nicht mehr Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Baumasse sein (vgl. zu dieser Thematik E. 7.3.2).

Für die belastete Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 gilt dies jedoch bereits vor Anpassung der BZO: Wie in E. 10.2.1 erwähnt, ist der K-Weg im aktuellen und im zukünftigen kommunalen Verkehrsplan als kommunaler Weg aufgeführt. Die entsprechende übergeordnete Festlegung hat grundsätzlich zur Folge, dass schon nach dem derzeit in X noch anwendbaren § 259 PBG in der vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung eine Anrechenbarkeit an die (im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Baumasse) massgebliche Grundfläche entfällt. Entgegen der Vorinstanz lässt sich nun nicht argumentieren, dies wäre vorliegend deshalb nicht der Fall, weil für die Erfüllung der richtplanerischen Vorgabe der strittige Ausbau gar nicht erforderlich sei. Zwar trifft die letztgenannte Aussage zu, doch wäre es zum einen völlig unpraktikabel, wenn in einem späteren Zeitpunkt – bei Berechnung der zulässigen Baumasse im Hinblick auf ein allfälliges Neubauvorhaben – hinsichtlich der nicht anrechenbaren Verkehrsfläche geprüft werden müsste, ob in der Vergangenheit eine geringer dimensionierte Fusswegverbindung bestand, um gegebenenfalls nur deren Fläche als von der übergeordneten Festlegung erfasst zu betrachten. Zum andern erschiene eine solche Differenzierung auch deshalb fragwürdig, weil nach erfolgter Anpassung des K-Wegs im Sinne des Quartierplans dem Bankett als Teil des Fussgängerschutzes gerade im Hinblick auf die richtplanerische Festlegung Bedeutung zukommen wird (was nicht mit der Frage, ob überhaupt ein Interesse der lediglich die Fusswegverbindung Benützenden an den im Quartierplan vorgesehenen Änderungen besteht, verwechselt werden darf). Ist demnach in Übereinstimmung mit der zutreffenden Auffassung der Rekurrierenden davon auszugehen, dass mit dem Fuss- und Fahrwegrecht neben dem Verlust der Nutzung der belasteten Fläche auch deren Anrechenbarkeit im Hinblick auf die zulässige Baumasse entfällt, so liegt – analog dem in E. 9.3.2 Dargelegten – eine so weitgehende Beeinträchtigung vor, dass es gerechtfertigt ist, auch für diese Fläche eine Entschädigung entsprechend dem Landwert zuzusprechen, mithin die Rekurrierenden nicht schlechter (und die Gemeinde nicht besser) zu stellen, als wenn die fragliche Fläche ebenfalls hätte abgetreten (und entsprechend entschädigt) werden müssen. Da so dann wie erwähnt – im Unterschied zur in E. 9.3.2 erörterten Konstellation – eine volle Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen hat, kann hinsichtlich des weiteren Vorgehens und den hinsichtlich der Bezifferung zu beachtenden Aspekten vollumfänglich auf das in E. 10.2.2 Dargelegte verwiesen werden.

#### **10.2.4**

Aufgrund des Gesagten ergibt sich weiter, dass auch die Auferlegung von Verfahrenskosten nicht gerechtfertigt ist (vgl. zu den Voraussetzungen E. 8.3.1), da das rekurrentische Grundstück nicht der Gruppe 3 (10 %-Belastung für Parzellen, welche nur untergeordnet von QP-Themen betroffen sind), sondern der zweiten Untergruppe von Gruppe 4 (0 %-Belastung für Parzellen, welche von Dienstbarkeiten, die ihnen nicht nützen, betroffen sind und deswegen nicht entlassen werden können; vgl. zum Ganzen act. 14.19 S. 90 f.) zuzuordnen ist.

Zusammengefasst ergibt sich somit, dass aufgrund des Rekursverfahrens G.-Nr. R2.2024.00164 der Beschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2024 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion insoweit aufzuheben sind, als damit der Landabzug und der Geldausgleich sowie der Kostenverleger Verfahrenskosten festgesetzt bzw. genehmigt wurden, führt doch die Befreiung des rekurrentischen Grundstücks von Landabzügen und Verfahrenskosten zu einer alle Quartierplangengenossen betreffenden Anpassung der fraglichen Berechnungen. Aufzuheben sind die genannten Entscheide weiter insoweit, als damit implizit die fehlende Leistung einer Entschädigung an die Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3 festgesetzt bzw. genehmigt wurde. Die Sache ist insoweit zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen und zur neuen Festsetzung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Nachdem mit hin eine Rückweisung zu erfolgen hat, handelt es sich um eine teilweise Gutheissung. Gleiches gilt mit Blick auf den Antrag betreffend Bezifferung, da im vorliegenden Entscheid zwar nicht die beantragte Bezifferung vorgenommen, jedoch auch insoweit die Sache an die kommunale Vorinstanz zurückgewiesen wird. Entsprechend hat im Rekursverfahren G.-Nr. R2.2024.00164 – im Gegensatz zu sämtlichen anderen Rekursverfahren – keine teilweise Abweisung zu erfolgen, wobei auch kosten- und entschädigungsmässig von vollem Obsiegen auszugehen ist.

#### **Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165**

##### **11.1.1**

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 beantragen einen Verzicht auf die Erstellung einer Abfallsammelstelle bzw. eines Containerabstellplatzes auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 4 (sowie auf die

korrespondierenden Festlegungen betreffend Landabtretung und Kosten), was sie wie folgt begründen: Im 2. Entwurf des Quartierplans sei die Abfallsammelstelle noch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7 vorgesehen gewesen, wo bereits heute ein entsprechender Standort bestehe. Erst auf Eingabe der entsprechenden Grundeigentümer hin, sei nach einem alternativen Standort gesucht und dieser in der Folge gemäss dem St. Floriansprinzip auf das rekurrentische Grundstück verlegt worden. Dies unter gleichzeitiger schwerer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrierenden, die nicht informiert, geschweige denn eingeladen worden seien, zum Gesuch der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 7 Stellung zu nehmen; da eine nachträgliche Heilung nicht möglich sei, führe bereits die Gehörsverletzung zur Aufhebung des Quartierplans im fraglichen Punkt. Sodann sei der Standort auch in materieller Hinsicht verfehlt: Gemäss dem technischen Bericht solle am bisherigen Abfallsammelkonzept festgehalten werden. Dieses habe darin bestanden, dass jede Liegenschaft einen eigenen Standort für die Abfallentsorgung gehabt habe, wobei die Liegenschaften M-Strasse 2 (Kat.-Nr. 7), N-Strasse 120 (Kat.-Nr. 26) und N-Strasse 122 (Kat.-Nr. 28) an der M-Strasse 2 entsorgt hätten, die bisherige Abfallsammelstelle also nicht dem gesamten Quartier gedient habe. Damit sei nicht nachvollziehbar, weshalb nun die Rekurrierenden mit der Sammelstelle des Grundstücks M-Strasse 2 belastet werden sollten, nur weil die Eigentümer jener Parzelle ihre Parkplätze behalten wollten. Es sei zu vermuten, dass die Quartierplanbehörde der Eigentümerschaft von Kat.-Nr. 7 habe entgegenkommen wollen und den Quartierplan angepasst habe, ohne weitere Abklärungen zu treffen und ohne das zwingend erforderliche Gesamtinteresse zu berücksichtigen. Sofern es sich wider Erwarten um eine Abfallsammelstelle für das gesamte Quartier handeln sollte, stelle sich die Frage, weshalb der Standort auf dem rekurrentischen Grundstück geeigneter als der im 2. Entwurf vorgesehene sei. In diesem Zusammenhang führt die Rekursschrift diverse zu berücksichtigende Einwände an (Nichteinhaltung der praxisgemäss maximalen Gehdistanz von 200 m bis zur Sammelstelle; fehlender Raum zum Anhalten bei Anlieferung per Auto; fehlende Behältnisse für die Entsorgung von Papier, Karton und Sperrmüll; Unklarheit, wie eine korrekte [und nicht wilde und unsortierte] Entsorgung sichergestellt werde; Gefälle der M-Strasse an der fraglichen Stelle von 8 bis 10 %, was einer behindertengerechten Entsorgung entgegenstehe [wobei auf verschiedene Dokumente anderer Gemeinden, des Kantons Zürich sowie die SIA Norm 500 Hindernisfreie Bauten verwiesen wird] und gegenüber dem 2. Entwurf des Quartierplans eine Verschlechterung darstelle; Wenden des

Entsorgungsfahrzeugs in einem "T" [aufgrund fehlender Möglichkeit, auf dem vorgesehenen Wendeplatz zu kehren], wobei am Standort gemäss 2. Entwurf ein Beladen in der Ebene hätte erfolgen können; Unklarheit, welchen Liegenschaften die Abfallsammelstelle dienen solle und ob die Kapazität ausreichend sei; Unklarheit betreffend Ausbaumöglichkeit für Unterflurcontainer). Aus den genannten Gründen erweise sich die Anordnung der Sammelstelle auf dem rekurrentischen Grundstück als unzweckmässig und ungeeignet.

### **11.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet, bei der Erarbeitung des zweiten Quartierplanentwurfs sei neu eine Abfallsammelstelle auf Kat.-Nr. 7 vorgesehen gewesen, gegen welche während der Auflagefrist Einwendungen eingegangen seien. Anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung sei mitgeteilt worden, dass alternative Lösungen geprüft würden. Hierbei sei man zum Ergebnis gekommen, dass an der Erstellung der Abfallsammelstelle festzuhalten, diese jedoch auf dem rekurrentischen Grundstück vorzusehen sei, da dadurch – so die Begründung in der ursprünglichen Festsetzung vom 19. Juni 2023 – das bereits durch die Verbreiterung des Y-Wegs belastete Grundstück Kat.-Nr. 7 entlastet werden könne. Die Neuzuteilung habe auf einer sorgfältigen Interessenabwägung gegründet. Anpassungen nach der zweiten Quartierplanversammlung seien grundsätzlich zulässig. Dabei liege es im Ermessen der Quartierplanbehörde, inwieweit solche Anpassungen die Durchführung einer weiteren Quartierplanversammlung erforderlich erscheinen lassen würden. Vorliegend sei davon abgesehen worden, da es sich nach Auffassung der Quartierplanbehörde beim neuen Containerstandort noch um eine untergeordnete Anpassung gehandelt habe und weil man im Rahmen der zweiten Quartierplanversammlung explizit darauf hingewiesen habe, dass man den Standort im Nachgang nochmals überprüfen werde. Hinsichtlich der geltend gemachten Gehörsverletzung wird argumentiert, die strittige Festsetzung unterliege der umfassenden Kognition des Baurekursgerichts, wobei sämtliche materiell- und formellrechtlichen Einwände der Rekurrierenden zu prüfen seien. Deshalb sowie aufgrund des (vorerwähnten) Hinweises an der zweiten Quartierplanversammlung sei das rechtliche Gehör gewahrt. Sollte demgegenüber eine Gehörsverletzung vorliegen, liesse sich diese – mit Blick auf die Beurteilung durch das Baurekursgericht "unter Ausschöpfung der vollen Kognition" – ohne weiteres heilen. Demgegenüber wäre eine Rückweisung angesichts der Wichtigkeit und Dringlichkeit des

Rechtsgeschäfts verheerend. Im Folgenden äussert sich der Gemeinderat zu den einzelnen materiellen Kritikpunkten (wobei einleitend erwähnt wird, dass die Sammelstelle nicht dem gesamten Quartier dienen solle, was später dahingehend präzisiert wird, die vorgesehenen Liegenschaften würden sich aus dem Kostenteiler im technischen Bericht ergeben). In diesem Kontext wird – unter Zitierung entsprechender Rechtsprechung – festgehalten, bezüglich Entscheidungen wie dem strittigen Standort der Abfallsammelstelle verfüge die Quartierplanbehörde über Planungsautonomie; die Zweckmässigkeit kommunaler Planungsmassnahmen sei seitens der Rechtsmittelinstanz mit Zurückhaltung zu prüfen. Sodann wird dargelegt, nach Vorprüfung der kantonalen Behörde sei eine (gegenüber dem zweiten Quartierplannentwurf) weitere Verbreiterung der Einmündung des Y-Wegs [in die M-Strasse] nötig geworden, um die Voraussetzungen für Notzufahrten gemäss VErV sowie der FKS-Richtlinie einzuhalten, weshalb für die Abfallsammelstelle ein alternativer Standort evaluiert worden sei, für den einzig der Bereich des Wendeplatzes M-Strasse/Y-Weg in Frage gekommen sei. Unter Berücksichtigung der massgeblichen Kriterien (Zugänglichkeit für den Kehrichtwagen, Beeinträchtigung des genutzten Grundstücks, Baukosten, Auswirkungen auf den Fahrverkehr während des Beladens) hätten sich drei mögliche Standorte auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7, 4 oder 28 ergeben. Während sich aufgrund der Neigung die anderen beiden Grundstücke angeboten hätten, hätten die Platzverhältnisse klar für das rekurrentische Grundstück gesprochen, wobei ausschlaggebend letztlich der Umstand gewesen sei, dass die Abfallsammelstelle am nun vorgesehenen Standort zur geringstmöglichen Beeinträchtigung für die betreffende Eigentümerschaft führe. Die (materiellen) Vorbringen der Rekurrierenden seien "argumentativ nachvollziehbar, jedoch nicht zwingender Natur" (wobei im Rahmen der folgenden Entgegnungen zu den einzelnen Einwänden spezifisch den Einwand zur Neigung betreffend lediglich festgehalten wird, diese lasse rechtlich an beiden Standorten eine Abfallsammelstelle zu). Spezifisch die Ausbaumöglichkeiten betreffend wird sodann dargelegt, es sei durchaus denkbar, dass künftig ein Unterflurcontainerkonzept für die gesamte Gemeinde erarbeitet werde, wobei der Unterflurcontainer aufgrund der topographischen und geographischen Gegebenheiten ausserhalb des Quartierplanperimeters zu liegen käme; nichtsdestotrotz müsse aber die Thematik der Abfallsammlung im Quartierplan geregelt werden.

Den Vernehmlassungen der Baudirektion und der Mitbeteiligten lassen sich keine rechtlich relevanten zusätzlichen Ausführungen entnehmen.

### **11.1.3**

Im Rahmen des weiteren Schriftenwechsels verweisen die Rekurrierenden in der Replik ergänzend insbesondere darauf, die rekurrentische Liegenschaft verfüge bereits über einen Abstellplatz für das Abfuhrgut im Sinne von § 249 Abs. 1 PBG; dagegen bestehe keine Pflicht, auch einen Standort für fremde Grundstücke vorzusehen. Sodann sei das bisherige Abfallkonzept in der Verordnung über die Abfallwirtschaft der Gemeinde X sowie den dazugehörigen Vollzugsbestimmungen geregelt. In Letzteren werde festgehalten, dass für die Bereitstellung der Gebührensäcke, sofern die Platzverhältnisse dies zulassen, Container für bestehende Liegenschaften ab 6 Wohneinheiten vorgesehen werden könnten; bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ab 6 Wohneinheiten bestehe eine entsprechende Pflicht. Da die rekurrentische Liegenschaft mit ihren 5 Wohneinheiten davon nicht betroffen sei, bestehe keine gesetzliche Grundlage, welche die Rekurrierenden zur Duldung eines gemeinsamen Containerstandorts verpflichte.

In der Duplik wird – unter Wiederholung diverser Argumente aus der Vernehmlassung – nochmals ausdrücklich hervorgehoben, der gewählte Standort sei "insbesondere auch im Sinne der behördlichen Planungsautonomie nachvollziehbar und zu schützen". Weiter wird festgehalten, es treffe nicht zu, dass der Standort aufgrund des Behindertengesetzes (BehiG) nicht zulässig wäre; die Strassenneigung liege im zulässigen Bereich für die Abfallsammelstellen. Aus der Verordnung über die Abfallwirtschaft und den Vollzugsbestimmungen ergebe sich die Verpflichtung der Gemeinde, den Kehricht zu sammeln, und die Berechtigung, hierfür Sammelplätze festzulegen. Bei Verzicht auf einen Abstellplatz könnte man der behördlichen Verpflichtung zur Sammlung des Abfalls auf dem gesamten Quartierplangebiet nicht mehr ordnungsgemäss nachkommen.

Darauf entgegnen die Rekurrierenden in der Triplik, gemäss Art. 8 Abs. 1 der Verordnung über die Abfallwirtschaft biete die Gemeinde für Kehricht regelmässige Abfahren an. Gemäss Ziff. 2.2 der Vollzugsbestimmung würden u.a. Kehricht und Grünabfälle mit Abfahren von Haus zu Haus eingesammelt. Die Ausführungsbestimmungen würden ganz klar ein Holsystem und kein Bringsystem definieren. Der Gemeinderat könne nicht unter Berufung auf die

Planungsautonomie ausserhalb des von der Gemeindeversammlung festgelegten gesetzlichen Rahmens handeln. Da sodann in der Verordnung und den Vollzugsbestimmungen keine generelle Containerpflicht statuiert werde, erweise sich die Sammelstelle nicht als erforderlich und daher als unverhältnismässig. Weiter weiche die Gemeinde auch von den – gemäss Art. 3 Abs. 5 der Verordnung – für sie geltenden Grundsätzen betreffend Unterflurcontainer ab.

Der Gemeinderat legt in der Quadruplik dar, in Ziff. 3 der Ausführungsbestimmungen würden die Einzelheiten über die Bereitstellung der Abfälle geregelt, jedoch an keiner Stelle festgehalten, dass diese nicht gesammelt abgeholt werden dürften. Das Holsystem werde dadurch nicht unterminiert und die Anordnung von Sammelstellen sei üblich. Durch die Errichtung der Sammelstelle werde verhindert, dass der Abfall auf die Strasse gestellt werde und dass das Kehrlichfahrzeug den Y-Weg befahren müsse.

Daraufhin führen die Rekurrierenden in der Quintuplik ergänzend aus, aus dem Umstand, dass auch in einem Holsystem der Abfall vor die Haustüre gebracht werden müsse, könne keine Pflicht zur Erstellung von Sammelstellen abgeleitet werden. Es werde nicht dargelegt, inwiefern die Containerpflicht für Neubauten mit 6 oder mehr Wohneinheiten nicht durchgesetzt werden könne und weshalb es deshalb den geplanten Sammelplatz brauchen würde. Auch entspreche das Stellen von Abfall an den Strassenrand der gängigen Praxis, was mit diversen, zusammen mit der Replik eingereichten Fotografien dokumentiert worden sei. Weiter verletze der Quartierplan die Rechtsgleichheit, da gemäss dem technischen Bericht der Abfall der Anwohner am K-Weg wie bisher an der N-Strasse bereitgestellt werden könne. Schliesslich bleibe auf dem Hintergrund der in Anhang 7.6 und 7.7 des technischen Berichts dokumentierten Fahrversuche völlig unklar, inwiefern verhindert werden müsse, dass das Kehrlichfahrzeug den Y-Weg befahre.

### **11.2.1**

Wie sich teilweise bereits aus den referierten Parteistandpunkten ergibt, war im zweiten Quartierplanentwurf aufgrund einer Strassenverbreiterung im Einmündungsbereich des Y-Wegs in die M-Strasse vorgesehen, die Lage des bestehenden Containerabstellplatzes innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 7 zu verändern (act. 5.3 [R2.2024.00165] S. 43). Im Zuge einer noch weitergehenden Strassenverbreiterung im genannten Einmündungsbereich wurde

jedoch im letztlich festgesetzten Quartierplan entschieden, den Containerabstellplatz auf das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 4 zu verlegen (act. 14.19 S. 48, auch zum Folgenden). Im technischen Bericht wird im Zusammenhang mit der Abfallentsorgung darauf hingewiesen, der Gefällsknick bei der Einmündung des K-Wegs in die N-Strasse verunmögliche heute und zukünftig ein Befahren mit einem Entsorgungsfahrzeug. An der bisherigen Abfallentsorgung für den K-Weg solle deshalb nichts geändert werden; der Abfall sei von den Anwohnern am K-Weg wie bisher an der N-Strasse bereitzustellen. Auch an der M-Strasse solle das bisherige Abfallkonzept beibehalten werden, wobei aber der Containerabstellplatz im genannten Sinn verschoben werde (vgl. zu den von diesem Containerabstellplatz betroffenen Grundstücken den entsprechenden Kostenverleger in act. 14.19 S. 86).

Die Rekurrierenden bringen verschiedene Argumente vor, aufgrund derer – sofern sie zutreffen würden – die Festlegung eines Containerabstellplatzes im vorliegenden Quartierplan (ungeachtet des konkreten Standorts) gar nicht zulässig wäre. Diese Rügen sind unbegründet: Während sich der Verordnung über die Abfallwirtschaft der Gemeinde X vom 1. März 2016 keine für die Lösung dieser Frage massgeblichen Regelungen entnehmen lassen, finden sich solche in den entsprechenden Vollzugsbestimmungen vom 1. Januar 2023. Dabei ist entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden zwischen der Frage, ob für die Entsorgung der Siedlungsabfälle Sammelplätze auf öffentlichem Grund vorgesehen werden können, und einer allfälligen – insbesondere für private Liegenschaften einschlägigen – Containerpflicht (bzw. der ebenfalls die privaten Grundeigentümer betreffenden Pflicht zur Erstellung hauseigener Abstellplätze gemäss § 249 Abs. 1 PBG) zu unterscheiden. Massgeblich für die Zulässigkeit des seitens der Gemeinde (grundsätzlich) gewählten Vorgehens ist vorliegend ersteres. Ob sodann die Gemeinde, in deren Eigentum die Stellfläche des geplanten Abstellplatzes übergehen würde (vgl. act. 14.19 S. 86 und act. 14.20), auf diesem Container vorsieht (was sich im Übrigen lediglich zugunsten der Rekurrierenden auswirken würde), ist grundsätzlich ihr überlassen und jedenfalls nicht von der (sachlogisch gar nicht möglichen) Erfüllung der in Ziff. 3 der Vollzugsbestimmungen statuierten Voraussetzungen einer entsprechenden Pflicht privater Grundeigentümer abhängig. Einschlägig ist demgegenüber Ziff. 2.2 der Vollzugsbestimmungen. Diese sieht – im Gegensatz zum in Ziff. 2.3 geregelten Bringsystem für weitere Separatabfälle – ein Holsystem vor, worunter grundsätzlich das Einsammeln mit Abfahren von Haus zu

Haus verstanden wird (Ziff. 2.2, erster Absatz). Im letzten Absatz von Ziff. 2.2 wird jedoch Folgendes festgehalten: "Der Vorsteher des Ressort Tiefbau kann (z.B. bei nicht befahrbaren Sackgassen oder zeitlich befristet bei Bauarbeiten) auf öffentlichem Grund Sammelplätze für die Bereitstellung der Abfälle bestimmen." Eine entsprechende Festlegung muss gleichermassen in einem Quartierplan – welcher die Erschliessungsverhältnisse umfassend zu regeln hat – zulässig sein, sofern die fraglichen Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist vorliegend offenkundig der Fall: Aufgrund des Umstands, dass das Entsorgungsfahrzeug wie erwähnt nicht vom K-Weg in die N-Strasse einfahren kann sowie mit Blick darauf, dass nicht ersichtlich ist, wie ein Wenden des Fahrzeugs bei der Einmündung des Y-Wegs in den K-Weg möglich sein sollte (vgl. act. 14.20, wobei auch die in act. 14.19 Anhang 7 dokumentierten Fahrversuche nichts anderes belegen), ist der Y-Weg im Hinblick auf das Kehrichtfahrzeug als Sackgasse zu betrachten, so dass er (unabhängig davon, ob dies aufgrund des Fahrverbots für Fahrzeuge, die länger als 9 m sind [vgl. den Signalisationsplan in act. 14.19 Anhang 7], überhaupt zulässig wäre) jedenfalls durch das Kehrichtfahrzeug sinnvollerweise nicht befahren wird (was im Übrigen aufgrund der Dimensionierung des Y-Wegs selbst dann gelten würde, wenn ein Wenden bei der Einmündung Y-Weg/K-Weg entgegen dem vorstehend Vertretenen als zulässig erachtet würde, wobei diesfalls zu berücksichtigen wäre, dass in Ziff. 2.2 der Vollzugsbestimmungen Konstellationen, in denen Sammelplätze angeordnet werden können, lediglich beispielhaft benannt werden). Diese Einschätzung wird auch nicht durch den im technischen Bericht enthaltenen Hinweis auf eine Beibehaltung des bisherigen Abfallentsorgungskonzepts in Frage gestellt (ganz abgesehen davon, dass die seitens der Rekurrierenden eingereichten Fotografien [act. 24.3 bis 24.7 im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165] für die schon heute am Y-Weg liegenden Parzellen zwar zum Teil die Platzierung von Abfall an der N-Strasse, nicht aber am Y-Weg dokumentieren). Im Rahmen des Quartierplans ist es damit ohne weiteres zulässig und sogar sachlich geboten, für die Abfallentsorgung des östlichen Teils des Perimeters einen Sammelplatz im genannten Sinn – der nach dem Gesagten zulässigerweise mit Containern bestückt werden kann – vorzusehen (wobei sich auch aus dem seitens der Rekurrierenden angerufenen BRGE IV Nr. 0187/2012 in BEZ 2013 Nr. 12 nichts anderes ableiten lässt, nachdem dieser gerade eine Konstellation betrifft, in der keine sofort zu realisierende Lösung als erforderlich erachtet wurde [vgl. a.a.O., E. 5.3.2]). Eine Ungleichbehandlung gegenüber dem westlichen Teil ist darin umso weniger zu erkennen, als einerseits auch die

Anwohner des K-Wegs den Abfall nach dem Gesagten nicht einfach vor ihrem Grundstück platzieren können und andererseits jedenfalls aufgrund der genannten Strassenverhältnisse sachliche Gründe für das gewählte Vorgehen bestehen. Nicht ersichtlich ist sodann, welche weitergehenden Aufschlüsse ein Augenschein in diesem Zusammenhang hätte bringen können. Unbehelflich sind schliesslich die rekurrentischen Hinweise auf die zukünftige Ausgestaltung der Abfallentsorgung mittels Unterflurcontainern, nachdem die Gemeinde im Rahmen des Quartierplans eine sofort anwendbare Regelung der Entsorgung zu treffen hat.

### **11.2.2**

Während somit der grundsätzliche Entscheid, für den östlichen Perimeter einen Containerabstellplatz im Bereich der M-Strasse vorzusehen, nicht zu beanstanden ist, ergibt sich bezüglich des konkret vorgesehenen Standorts auf dem rekurrentischen Grundstück was folgt: Zwar ist eine Änderung des Quartierplans nach der zweiten Quartierplanversammlung grundsätzlich zulässig (vgl. § 157 f. PBG), doch handelt es sich vorliegend aufgrund der Auswirkungen, die damit für die Eigentümer des rekurrentischen Grundstücks verbunden sind, offensichtlich nicht mehr um eine Änderung von lediglich untergeordneter Bedeutung. Allfällige Entscheide im Rahmen der Entwurfsbereinigung, die auch Dritte betreffen, sind allen Betroffenen zwecks Gewährleistung des rechtlichen Gehörs schriftlich und unter Fristansetzung mitzuteilen (Steiner/Bösch, a.a.O., S. 297), womit zugleich gesagt ist, dass die entsprechende Gewährung des rechtlichen Gehörs nicht zwingend die Durchführung einer dritten Grundeigentümerversammlung erfordert. Nachdem vorliegend den Eigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 4 keine Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde, hat die kommunale Vorinstanz deren rechtliches Gehör verletzt. Daran vermag insbesondere auch der Umstand nichts zu ändern, dass anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung eine Prüfung alternativer Möglichkeiten zum damals vorgesehenen Standort auf Kat.-Nr. 7 in Aussicht gestellt wurde (wobei aufgrund des entsprechenden Begehrens als konkrete Alternative erst die Parzelle Kat.-Nr. 9 vermerkt war; vgl. act. 5.4 [R2.2024.00165], S. 3 der im Anhang enthaltenen Auswertung der Begehren). Die Eigentümer der rekurrentischen Parzelle hatten mangels konkreter Hinweise auf eine Verlagerung des Containerabstellplatzes auf ihr Grundstück keine Veranlassung, gewissermassen prophylaktisch ihren Standpunkt darzulegen, sondern hätten Gelegenheit hierzu in demjenigen Zeitpunkt erhalten müssen, in dem klar war, dass

die Quartierplanbehörde konkret eine Verlegung auf ihr Grundstück beabsichtigte.

Wie dargelegt beruft sich die Vorinstanz darauf, eine entsprechende Gehörverletzung könne im Rekursverfahren geheilt werden. In der Tat wird dies in einem älteren Entscheid des Verwaltungsgerichts vertreten (VB 90/0194 in RB 1991 Nr. 53). Allerdings handelte es sich in jenem Verfahren insofern um eine spezielle Konstellation, als der nachmalige Beschwerdeführer sich grundsätzlich bereits im Rahmen des Quartierplanverfahrens mittels eines entsprechenden Begehrens zum damals strittigen Aspekt geäußert hatte und lediglich – nach zunächst zustimmender Stellungnahme seitens der Behörde anlässlich der zweiten Grundeigentümersversammlung – keine Kenntnis davon erhalten hatte, dass letztlich dennoch an der von ihm abgelehnten Lösung festgehalten worden war. Die im genannten Entscheid behandelte Problematik lag denn auch primär darin, dass dem nachmaligen Beschwerdeführer die Erwägungen zur Ablehnung seines Begehrens im Zeitpunkt der Rekuserhebung nicht bekannt waren (sondern erst mit der Rekursantwort zur Kenntnis gebracht wurden), so dass er sich damit im Rekursverfahren (in Ermangelung eines zweiten Schriftenwechsels) nicht auseinandersetzen konnte. Diese Problematik besteht vorliegend nicht, nachdem sich die Gründe für die letztlich erfolgte Festlegung sowohl dem ursprünglichen Festsetzungsbeschluss als auch dem technischen Bericht entnehmen lassen, so dass eine effektive Anfechtung gewährleistet war. Indessen steht vorliegend ein anderer Aspekt einer Heilung im Rekursverfahren entgegen: Zwar verfügt das Baurekursgericht als Rekursinstanz grundsätzlich über eine uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis, doch hat es sich dabei aufgrund der Planungsautonomie der Gemeinden Zurückhaltung aufzuerlegen, so dass die Rechtsmittelbehörde gerade nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen darf (vgl. im Detail bereits E. 7.2.1). Demgegenüber bestehen für die Gemeinde selbst hinsichtlich der Wahl zwischen mehreren angemessenen Lösungen keine Einschränkungen, wobei sich die Gemeinde denn auch – wie erwähnt spezifisch im Hinblick auf die strittige Standortwahl – auf genau diesen von der Planungsautonomie geschützten Beurteilungsspielraum beruft. Entsprechend kann aber bezüglich dieses Aspekts der Beurteilung der verschiedenen in Betracht fallenden Standorte eines Containerabstellplatzes die Beurteilung im Rechtsmittelverfahren eine rechtsgenügende Beurteilung seitens der Vorinstanz nicht ersetzen, da (ohne mit dem Folgenden der zukünftigen Beurteilung vorgreifen zu wollen)

denkbar ist, dass gewisse der rekurrentischen Argumente (wie beispielsweise die soweit ersichtlich im Quartierplanverfahren nicht berücksichtigte Frage der Behindertengerechtigkeit) zu einer abweichenden vorinstanzlichen Einschätzung hinsichtlich des geeignetsten Standorts führen würden, ohne dass aber der Rekursinstanz ein Eingreifen möglich wäre. Der Umstand, dass die Vorinstanz ihre Beurteilung aufgrund der Gehörsverletzung in Unkenntnis der rekurrentischen Argumente vorgenommen hat, muss daher in der vorliegenden Konstellation zwingend zur Aufhebung des Quartierplans, soweit dieser die Erstellung eines Containerabstellplatzes auf dem rekurrentischen Grundstück betrifft, (und damit zwangsläufig auch zur Aufhebung der entsprechenden Landabtretung sowie des entsprechenden Kostenverteilers) sowie zur Rückweisung an den Gemeinderat zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen und zur neuen Festsetzung führen. Ganz abgesehen davon, dass dieses Vorgehen nach dem Gesagten ohnehin unumgänglich ist, sprechen mit Blick auf die bisherige Dauer des Quartierplanverfahrens sowie den Umstand, dass der Quartierplan auch aus weiteren Gründen teilweise aufzuheben ist, auch keine prozessökonomischen Gründe gegen die fragliche Rückweisung.

#### **12.1.1**

Die Rekurrierenden monieren weiter, die vorgesehene Öffnung des Zauns, welcher derzeit den Zugang von der M-Strasse auf die stark befahrene N-Strasse sichere, gefährde die Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer, sofern zu deren Schutz keine weiteren Massnahmen getroffen würden. Gemäss Stellungnahme der Gemeinde seien solche Massnahmen Gegenstand des separaten sistierten Projekts N-Strasse. Die Rekurrierenden halten dafür, die beiden Verfahren seien zu koordinieren und eine Öffnung komme nur in Frage, wenn die im Strassenprojekt vorgesehenen Massnahmen umgesetzt seien.

#### **12.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet vorab, der Verzicht auf die Öffnung des Durchgangs M-Strasse–N-Strasse–L-Weg sei innerhalb der Auflagefrist nicht gefordert worden und die Anträge demnach verspätet. Im Übrigen dränge sich die gewählte Lösung angesichts der bestehenden Gegebenheiten, des kommunalen Richtplans Fusswegnetz und der Möglichkeit, künftig eine direkte Wegverbindung M-Strasse–L-Weg zu schaffen, geradezu auf. Dies

entspreche auch der ursprünglichen Forderung der Rekurrierenden in ihrer Eingabe vom 16. September 2020. Die Sicherheitsbedenken der Rekurrierenden seien nachvollziehbar, würden aber letztlich nicht das vorliegende Verfahren betreffen, da es dabei um die Anpassung der N-Strasse gehe. Die Öffnung im Sinne der Entfernung des Zauns sei jedoch nötig, da diese vorgesehene bauliche Massnahme im Hinblick auf die künftige Öffnung zwingend und der Zaun Bestandteil des Quartierplanperimeters sei. Allfällige Signalisationen oder sonstige Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit könnten in einem gesonderten Verfahren erfolgen. Die Querung der N-Strasse werde erst zulässig sein, wenn das Projekt N-Strasse vollzogen werde. Sollte das Baurekursgericht auf dem Gebiet des Quartierplans bis zum Vollzug des Projekts N-Strasse vorübergehend Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für notwendig halten, liessen sich diese ohne weiteres auflagenweise anordnen.

Die Baudirektion argumentiert entsprechend.

### **12.1.3**

In der Replik legen die Rekurrierenden ergänzend dar, im Rahmen der Auflagefrist habe nicht von der mangelhaften Koordination ausgegangen werden müssen, weshalb dazu auch keine Anträge hätten gestellt werden müssen.

Demgegenüber soll gemäss der Duplik des Gemeinderats innert Auflagefrist längst offenkundig gewesen sein, dass die N-Strasse nicht Bestandteil des Quartierplangebiets sei und diesbezüglich im Rahmen der Festsetzung keine baulichen und verkehrstechnischen Massnahmen angeordnet werden könnten, so dass der Antrag verspätet sei.

### **12.2**

Gemäss dem technischen Bericht wird die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegende Querung der N-Strasse im Rahmen eines Drittprojekts bearbeitet (act. 14.19 S. 38). Dabei handelt es sich um das Strassenprojekt N-Strasse, in dessen Rahmen offenbar eine Langsamverkehrsfläche (Trottoir / Radweg / Radstreifen) vorgesehen ist (act. 14.19 S 7; vgl. bereits E. 4.2). Anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung war sodann thematisiert worden, dass das Strassenprojekt – jedenfalls im damaligen Zeitpunkt – sistiert war (vgl. act. 14.11 S. 4).

Was auf diesem Hintergrund zunächst die Frage des rechtzeitig gestellten Begehrens im Sinne von § 155 PBG anbelangt, ist zwar entgegen den Rekurrierenden davon auszugehen, dass anlässlich der öffentlichen Auflage vor der zweiten Grundeigentümersammlung bereits klar war, dass die strittige Öffnung ohne Koordination mit dem Strassenprojekt beabsichtigt war (vgl. den technischen Bericht in der Version der öffentlichen Auflage, act. 5.3 [R2.2024.00165], S. 7, 35). Denkbar wäre allenfalls, von einem rechtzeitigen Begehren deshalb auszugehen, weil offenbar ein Begehren im Zusammenhang mit der Öffnung gestellt wurde, wobei aber nicht der Verzicht auf diese, sondern die Realisierung der Querung auf Höhe der vorgesehenen Schranke verlangt wurde (vgl. act. 5.4 [R2.2024.00165], S. 7 des Anhangs). Die Frage kann letztlich offenbleiben, da aufgrund des in E. 6.2.3 Dargelegten den Rekurrierenden das Fehlen eines rechtzeitigen Begehrens bzw. die in § 155 Abs. 4 PBG statuierte Verwirklichungsfolge aufgrund des fehlenden Hinweises auf letztgenannte Bestimmung nicht entgegengehalten werden kann, so dass die fraglichen Anträge Ziff. 3 und 4 materiell zu behandeln sind.

Dass bei Öffnung der derzeit abgesperrten Ausfahrt der M-Strasse auf die N-Strasse zwecks Ermöglichung einer Fusswegverbindung M-Strasse–L-Weg ohne weitergehende Massnahmen ausserhalb des Quartierplanperimeters eine nicht verkehrssichere Situation entstehen würde, ist aufgrund des in act. 14.20 sowie den Karten im Geoportal dokumentierten Verlaufs der mit Tempo 50 befahrbaren N-Strasse (Kurvenbereich) mit entsprechender Beschränkung der Sichtbereiche offensichtlich (weshalb diesbezüglich auch kein Augenschein erforderlich war) und wird seitens der Vorinstanzen denn auch zu Recht nicht in Abrede gestellt. Entsprechend fordern die Rekurrierenden grundsätzlich zu Recht eine Koordination mit dem strassengesetzlichen Verfahren. Eine solche hat aber schon aus Praktikabilitätsgründen nicht im Sinne gleichzeitiger Entscheide zu erfolgen. Vielmehr ist es ausreichend, wenn die im Quartierplan vorgesehene Öffnung der M-Strasse mit einem Zusatz versehen wird, wonach die Öffnung erst erfolgen darf, wenn die erforderlichen (gegebenenfalls näher zu spezifizierenden) Sicherheitsmassnahmen im Rahmen des Strassenprojekts N-Strasse umgesetzt sind, wobei diese insbesondere eine verkehrssichere Querung ermöglichen müssen. In Gutheissung des rekurrentischen Antrags Ziff. 4 sind daher die angefochtenen Entscheide insoweit aufzuheben, als damit die vorbehaltlose Öffnung festgesetzt bzw. genehmigt wurde und die Sache auch insoweit zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen und zu neuer Festsetzung an den

Gemeinderat zurückzuweisen. Nicht erforderlich ist demgegenüber der mit Antrag Ziff. 3 geforderte generelle Verzicht auf die fragliche Öffnung, da diese – bei entsprechender Ausgestaltung der Querung im Rahmen des Strassenprojekts – zweckmässig erscheint und sich die Regelung des Umgangs mit dem derzeit bestehenden Zaun im Rahmen des Quartierplans aufgrund der Lage desselben im Quartierplanperimeter als zulässig und innerhalb des planerischen Ermessens der kommunalen Vorinstanz liegend erweist. Nicht zielführend wären sodann die seitens des Gemeinderats erwähnten auflageweisen Anordnungen, könnten sich solche doch ihrerseits lediglich auf den Quartierplanperimeter beziehen, so dass damit das Problem der nicht verkehrssicheren Querung nicht effektiv gelöst werden könnte (zuma insoweit beispielsweise eine Öffnung des Zauns bei gleichzeitiger Signalisation eines Verbots, die entstehende Öffnung zu passieren, offensichtlich unzweckmässig erschiene). Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass bei dieser Ausgangslage theoretisch nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund unterbleibender Festsetzung oder Realisierung des Strassenprojekts eine Öffnung der M-Strasse gar nie möglich würde. Diese Folge würde aber nur dann zur Unzweckmässigkeit des Quartierplans in diesem Punkt führen, wenn die zusätzlich geschaffene Verbindung quer zum Y-Weg als zwingend erachtet würde. Aufgrund der Dimensionen des Quartierplanperimeters sowie des Umstand, dass mit dem K-Weg eine durchgehende Verbindung auf jeden Fall besteht, ist dies jedoch nicht der Fall (insb. kein zwingendes Erschliessungserfordernis), was umgekehrt – wie in E. 7.3.2 erwähnt – nicht bedeutet, dass nicht auch die vorgesehene Erstellung von drei Verbindungen innerhalb des von der Planungsautonomie abgedeckten Spielraums liegt (vgl. zudem E. 7.3.2 und E. 9.3.2 zur den Eigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 1 im Zusammenhang mit der mittleren Verbindung zu leistenden Entschädigung, aufgrund derer auch die als Folge fehlender Realisierung der östlichen Verbindung sich ergebende Perpetuierung der mittleren Verbindung zulässig wird). Zu beachten ist dabei auch, dass die alternative Variante einer östlichen Verbindung (zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 26 und 27, vgl. act. 14.19 S. 38) mit den gleichen Problemen bezüglich einer verkehrssicheren Querung konfrontiert wäre, so dass zur geplanten östlichen Verbindung keine offensichtlich zweckmässigere Alternative besteht. Damit erweist sich die vorgesehene Öffnung bei Vornahme der vorstehend umschriebenen – in Gutheissung von Antrag Ziff. 4 erfolgenden – Spezifizierung als zulässig.

### **13.1.1**

Schliesslich wenden sich die Rekurrierenden gegen den vorgesehenen Landabzug, den Geldausgleich sowie die Kostenverleger Strassenbau und Verfahrenskosten. Sie machen geltend, das rekurrentische Grundstück sei vollständig erschlossen. Die M-Strasse werde nicht verbreitert und der – aus Sicht der Rekurrierenden nicht realisierungsfähige – Fussweg M-Strasse–L-Weg sei für die Erschliessung nicht erforderlich. Insbesondere profitiere die rekurrentische Parzelle auch weder von einer ausgebauten Strasse mit Wendepplatz noch vom Fussweg durch das Quartier. Das Solidaritätsprinzip bzw. der Grundsatz der ausgleichenden Lastentragung gelte nicht uneingeschränkt, sondern finde seine Schranke in der objektiven Möglichkeit eines Grundstücks, der durch den Quartierplan geschaffenen Erschliessungsverbesserungen teilhaftig zu werden. Somit sei die Landabzugspflicht nicht gerechtfertigt, das Grundstück aus dem Kostenverleger Strassenbau zu entlassen, von der Geldausgleichspflicht für Mehr-/Minderzuteilungen zu befreien und mit max. 10 % der Verfahrenskosten zu belegen.

### **13.1.2**

Gemäss dem Gemeinderat ist auch in diesen Punkten zufolge fehlenden rechtzeitigen Begehrens nicht auf den Rekurs einzutreten. Im Übrigen wäre er aus folgenden Gründen abzuweisen: Der im technischen Bericht für das rekurrentische Grundstück festgelegte Erschliessungsgrad von 50 % sei zutreffend, da die M-Strasse, über die das Grundstück erschlossen werde, Stand heute nicht normengerecht ausgebaut sei. Es fehle ein Wendepplatz sowie ein normenkonformer Einlenkerbereich, wofür praxisgemäss 25 % einzurechnen seien. Am Fussgängerschutz bzw. dem Fussweg durch das Quartierplangebiet hätten sich die Grundstücke ebenfalls zu beteiligen, wofür wiederum 25 % anfallen würden. Bei dieser Ausgangslage habe das Grundstück nicht der Kategorie Erschliessungsgrad 90 % zugeteilt werden können. Die Feststellung, wonach die M-Strasse bereits heute ausreichend ausgebaut sei, sei tatsachenwidrig. Es seien die Einlenkradien zu vergrössern, und es werde auf Kat.-Nr. 7 eine Ausweichmöglichkeit geschaffen, wodurch auf der M-Strasse neu eine Wendemöglichkeit bestehe; hinzu kämen weitere geringfügige bauliche Massnahmen wie Signalstandort und Standort Hydrant. Auch der Ausbau des Fusswegnetzes führe zu einer Verbesserung; zudem bestehe ein Interesse auch an Erschliessungen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Verkehrs- oder Erschliessungssituation im Quartier beitragen würden.

Die Baudirektion argumentiert entsprechend.

### **13.1.3**

In der Replik entgegnet die Rekurrierenden, der fragliche Antrag sei rechtzeitig anlässlich des ersten Quartierplanentwurfs gestellt worden; es sei überspitzt formalistisch zu verlangen, dass er erneut hätte gestellt werden müssen. Sodann werde kein Wendeplatz erstellt, sondern lediglich eine Ausweichmöglichkeit bei der Einfahrt in den Y-Weg geschaffen. Die minimalen Anpassungen an der M-Strasse im Bereich der O-Strasse seien untergeordnet und rechtfertigten keinen Erschliessungsgrad von 50 %. Von den Anpassungsarbeiten im Bereich Y-Weg/M-Strasse hätten die Rekurrierenden nicht den geringsten Vorteil. Auch von einer Verbesserung der Gesamtsituation könne keine Rede sein; vielmehr werde es aufgrund des gesteigerten Verkehrsaufkommens zu einer Verschlechterung kommen.

Der Gemeinderat erwidert in der Duplik, inwiefern eine Ausweichmöglichkeit nicht zusätzlich auch eine Wendemöglichkeit darbieten können sollte, werde nicht dargetan. Dem halten die Rekurrierenden in der Triplik entgegen, der primäre Zweck liege in der Regelung des Verkehrs und damit einer Ausweichmöglichkeit und nicht im Wenden; die M-Strasse erfahre dadurch keine Verbesserung.

### **13.2.1**

Entgegen dem Dafürhalten der Rekurrierenden ist es nicht überspitzt formalistisch zu verlangen, dass ein in einem früheren Zeitpunkt gestelltes Begehren innerhalb der Frist gemäss § 155 PBG wiederholt wird (vgl. E. 6.2.2), so dass sie mit ihren Anträgen an sich ausgeschlossen wären. Aufgrund des in E. 6.2.3 Dargelegten kann ihnen jedoch das fehlende rechtzeitige Begehren nicht entgegengehalten werden, so dass auch auf die Anträge Ziff. 5 und 6 einzutreten ist.

Materiell ergibt sich, dass die M-Strasse aktuell nicht VErV-konform ist, da es sich im Bestand um eine Stichstrasse handelt, jedoch keine Wendemöglichkeit besteht (vgl. zu diesem Erfordernis Anhang 1 Fn. 1 der VErV). Dieser Erschliessungsmangel führt zu einem 25 %-Abzug (vgl. zu den entsprechenden Grundsätzen E. 8.2.2) bzw. einem korrespondierenden Erschliessungsgrad von 75 %. Unerheblich ist dabei, auf welche Weise der Mangel durch den Quartierplan behoben wird. Zwar kann man sich fragen, ob es sich bei

der Verbreiterung im Mündungsbereich des Y-Wegs in die M-Strasse um eine VErV-konforme Wendemöglichkeit handelt, wird doch grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken nicht durch Wendemanöver auf dem Strassengebiet beeinträchtigt werden darf (Markus Lanter / Peter Bösch, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 932), während vorliegend ein Wenden nur unter Inanspruchnahme des zugleich als Zufahrt dienenden Strassengebiets möglich ist. Indessen wird das Problem der fehlenden Wendemöglichkeit für die meisten Fahrzeuge dadurch gelöst, dass die M-Strasse in Verbindung mit Y-Weg und K-Weg zukünftig gar keine Stichstrasse mehr sein wird (was allerdings – da der bestehende Mangel durch Schaffung eines Wendeplatzes hätte behoben werden können – nicht zur Folge haben kann, dass sich der Erschliessungsgrad weiter reduzieren würde), wobei für diejenigen Fahrzeuge, die aufgrund fehlender Befahrbarkeit des Gefällsknicks bei der Einmündung des K-Wegs in die N-Strasse bzw. aufgrund der Signalisation am Eingang des Y-Wegs (auf Höhe M-Strasse) wenden müssen, zumindest eine markante Verbesserung der Situation resultiert. Über den damit gerechtfertigten Abzug von 25 % hinausgehend besteht demgegenüber keine weitere Reduktion des Erschliessungsgrades, sind doch sowohl die Dimensionierung als auch der Fussgängerschutz der M-Strasse ausreichend. Selbst wenn sodann ein grundsätzlich bestehendes Interesse an der Nutzung des neuen durchgehenden Y-Wegs als Fusswegverbindung im Rahmen der Ermittlung des Landabzugs grundsätzlich zu berücksichtigen wäre (vgl. zu dieser Möglichkeit E. 8.2.3), liesse sich damit – im Unterschied zum Grundstück Kat.-Nr. 1, wo damit ein Landabzug von lediglich 10 % begründet wurde – nicht eine Erhöhung der Abzugspflicht von 25 % auf 50 % rechtfertigen, sondern hätte dieser Aspekt (bei dem es sich nicht um einen Erschliessungsmangel handelt) als durch den Abzug von 25 % mitabgegolten zu gelten. Insoweit erweist sich die Begründung des Erschliessungsgrads 50 % im technischen Bericht, wonach es sich um Grundstücke handle, die von einer ausgebauten Strasse inkl. Wendeplatz profitieren und einen Anschluss an den Fussweg durch das Quartier Y erhalten würden (act. 14.19 S. 57), als nicht haltbar. Dass sodann weitere Gründe für eine Erhöhung der Abzugspflicht bestehen würden, ist nicht ersichtlich, zumal die Vorinstanz auch an dieser Stelle zu Unrecht die – bei der Kostenverteilung relevanten – allgemeinen Verbesserungen mitberücksichtigt wissen will (vgl. dazu bereits E. 10.2.2) und die untergeordnete Anpassung des Einlenkerbereichs bei der Einfahrt in die O-Strasse ebenfalls keine

weitere Erhöhung der Abzugspflicht rechtfertigt. Unerheblich ist schliesslich, dass die kommunale Vorinstanz aufgrund der selbst vorgenommenen Kategorienbildung vermeintlich lediglich die Wahl zwischen einer Abzugspflicht von 10 % und einer solchen von 50 % hatte (vgl. act. 14.19 S. 57 f.), wäre es ihr doch ohne weiteres möglich gewesen, eine weitere Kategorie mit Erschliessungsgrad 75 % und Abzugspflicht 25 % - welche nach dem Gesagten die für das rekurrentische Grundstück zutreffende wäre – vorzusehen. Mit der in diesem Sinn vorzunehmenden Reduktion des Landabzugs hat sodann zwangsläufig eine entsprechende Anpassung des Geldausgleichs einherzugehen.

Die damit – in teilweiser Gutheissung von Antrag Ziff. 5 – gebotene teilweise Aufhebung der angefochtenen Entscheide unter Rückweisung der Sache an den Gemeinderat betrifft – wie schon im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 – den Landabzug und den Geldausgleich. Da diese aufgrund der Auswirkungen auf die anderen Quartierplangenossen insgesamt neu zu berechnen sind, ist es angezeigt, für diejenigen Grundstücke, für welche die vorstehenden Überlegungen entsprechend gelten, ebenfalls eine Reduktion der Abzugspflicht auf 25 % und eine korrespondierende Anpassung des Geldausgleichs vorzunehmen, da andernfalls keine kohärente Regelung für das Gesamtgebiet erreicht werden kann. Eine Reduktion des Landabzugs von 50 % auf 25 % wird daher auch für die in gleicher Weise nur über die M-Strasse erschlossenen Parzellen Kat.-Nrn. 9 (vgl. dazu auch nachstehend E. 15.2.1) und 15 zu erfolgen haben. Nicht angezeigt ist eine Reduktion demgegenüber für die weiteren derzeit – zu Recht – mit einem Erschliessungsgrad von 50 % aufgeführten Parzellen Kat.-Nrn. 7 (da diese teilweise auch über den Y-Weg erschlossen wird) und 28 (da bei dieser zwar im Bestand die Erschliessung nur über die M-Strasse erfolgt, die Parzelle jedoch Teil derjenigen Grundstücke bildet, für die künftig eine Erschliessungsmöglichkeit über den ausgebauten Y-Weg geschaffen wird [vgl. act. 14.19 S. 30]).

### **13.2.2**

Hinsichtlich der Kostenverleger (vgl. zu den entsprechenden Grundsätzen E. 8.3.1) sind die angefochtenen Entscheide demgegenüber nicht zu beanstanden: Im Kostenverleger Strassenbau erfolgt eine Zuweisung zur – dort bestehenden – Gruppe mit einer Kostenpflicht zu 25 %. Diese umfasst "Grundstücke, welche über die M-Strasse erschlossen sind und vom Ausbau der M-Strasse (nur Einlenker) sowie der Wendemöglichkeit im Bereich des Knoten

Y-Weg / M-Strasse profitieren" (act. 14.19 S. 71 f.). Die Zuordnung der rekurrentischen Parzelle zu dieser Gruppe ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, eine Reduktion nicht geboten und der Antrag Ziff. 5 somit (auch) in diesem Punkt abzuweisen.

Für die Verfahrenskosten wurde das rekurrentische Grundstück der Gruppe 2 mit 50 %-Belastung zugewiesen. Diese umfasst "Parzellen, welche von mehr als einem QP-Thema betroffen sind" (act. 14.19 S. 90 f.), was auf die rekurrentische Parzelle zutrifft, da sie neben der Behebung des Erschliessungsmangels der M-Strasse auch – und zwar ungeachtet der in E. 11 erfolgten Aufhebung – vom Thema des Containerabstellplatzes betroffen ist, da sie unabhängig davon, wo letztlich dessen Standort sein wird, jedenfalls zu den Grundstücken gehört, für welche die entsprechende Regelung der Abfallentsorgung getroffen wird. Mithin ist Antrag Ziff. 6 abzuweisen.

## **Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166**

### **14.1.1**

Die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 beantragt im Hauptstandpunkt die Entlassung ihres Grundstücks Kat.-Nr. 9 aus dem Quartierplanverfahren. Die formellen Aspekte – insb. betreffend Zulässigkeit des Antrags trotz fehlenden rechtzeitigen Begehrens i.S.v. § 155 PBG – wurden bereits in E. 6.2 abgehandelt, so dass im Folgenden ausschliesslich auf die materiellen Aspekte einzugehen ist. Hierzu macht die Rekurrentin geltend, der Erschliessungsgrad von 50 % könne auf das rekurrentische Grundstück aus folgenden Gründen nicht angewendet werden: Zunächst sei die heutige M-Strasse bereits ausreichend ausgebaut, so dass das Grundstück vollständig erschlossen sei. Weiter werde bestritten, dass ein Ausbau der M-Strasse erfolge, da lediglich der östliche Einlenker angepasst werde. Sodann profitiere das Grundstück der Rekurrentin zukünftig nicht von einem Wendeplatz, da kein solcher geplant sei, sondern lediglich eine Verbreiterung der Einfahrt in den Y-Weg erfolge, so dass diese Stelle zum Wenden verwendet werden könnte. Die Zufahrt zum rekurrentischen Grundstück befinde sich wenige Meter nach der Einfahrt in die M-Strasse von der O-Strasse, so dass die Rekurrentin kein Interesse daran habe, zum Knotenpunkt M-Strasse / Y-Weg zu fahren und dort zu wenden. Als Wendeplatz diene ihr die eigene Zufahrtsfläche auf ihrem Grundstück. Schliesslich werde auf der M-Strasse kein

zusätzlicher Fussweg erstellt. An den zusätzlichen Fusswegrechten auf dem K-Weg und dem Y-Weg habe die Rekurrentin kein Interesse. Im Übrigen grenze das rekurrentische Grundstück an die O-Strasse und könnte bei entsprechender Umgestaltung direkt von dieser her erschlossen werden.

#### **14.1.2**

Der Gemeinderat entgegnet, das rekurrentische Grundstück liege direkt an der ausbaubedürftigen M-Strasse (fehlender Wendepunkt und nicht normenkonformer Einlenkerbereich), womit eine Entlassung von vornherein ausgeschlossen sei. Das Grundstück sei heute über die M-Strasse erschlossen, wobei davon auszugehen sei, dass dies auch bei einer künftigen Neuüberbauung der Fall sein werde, da eine Erschliessung über die O-Strasse aus topografischer Sicht und wegen des Knotenbereichs problematisch und nicht bewilligungsfähig wäre (was seitens der Rekurrentin in der Replik bestritten wird). An der normengerechten Erschliessung über die M-Strasse bestehe sodann schon deshalb ein grosses Interesse, weil die Baukapazität auf dem Grundstück erheblich sei. Schliesslich führe auch der Ausbau des Fusswegnetzes im Quartierplangebiet zu einer Verbesserung, wobei ein Interesse auch an allgemeinen Verbesserungen der Verkehrs- oder Erschliessungssituation im Quartier bestehe.

Den Vernehmlassungen der Baudirektion und der Mitbeteiligten, der Replik und der Duplik des Gemeinderats lassen sich keine rechtlich relevanten zusätzlichen Ausführungen entnehmen.

#### **14.2**

Eine Entlassung, welche nur unter den in E. 6.3.1 dargelegten Voraussetzungen möglich wäre, fällt vorliegend von vornherein ausser Betracht, da das rekurrentische Grundstück entgegen den Ausführungen der Rekurrentin nicht vollständig erschlossen ist. Die Erschliessung im Bestand erfolgt über die M-Strasse, so dass unerheblich ist, ob alternativ auch eine Erschliessung über die O-Strasse realisierbar wäre (was entgegen dem Gemeinderat nicht per se ausgeschlossen erscheint). Hinsichtlich der bestehenden Erschliessung besteht mithin der bereits im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 konstatierte Mangel, da die M-Strasse nicht über eine Wendemöglichkeit verfügt und daher aktuell nicht VErV-konform ausgebaut ist (vgl. E. 13.2.1). Schon dies allein steht einer Entlassung entgegen, wobei bezüglich des weiteren Arguments, wonach mit dem Quartierplan gar kein Wendepunkt realisiert

werde, ebenfalls auf die Hinweise zur Behebung des Erschliessungsmangels in E. 13.2.1 verwiesen werden kann. Unbehelflich ist sodann die Berufung auf die Nutzung der grundstückseigenen Zufahrtsfläche als Wendepplatz, müsste dafür doch zumindest eine rechtliche Sicherung bestehen (vgl. Lanter/Bösch, a.a.O., S. 932), was seitens der Rekurrentin nicht geltend gemacht wird (wobei i.Ü. entgegen dem in E. 6.3.2.1 Ausgeführten auch unerheblich ist, dass solches u.U. leicht realisierbar wäre, nachdem vorliegend mit dem Quartierplan der [allgemeine] Erschliessungsmangel ebenfalls – und in einer wesentlich zweckmässigeren Weise – gelöst wird). Bei dieser Ausgangslage ist schliesslich im Hinblick auf das Entlassungsbegehren irrelevant, ob auch ein Interesse an den Fusswegverbindungen besteht oder nicht. Zusammengefasst ist der Antrag auf Entlassung des rekurrentischen Grundstücks somit abzuweisen.

#### **15.1.1**

Zur Begründung ihres Eventualantrags führt die Rekurrentin aus, die vorgesehene Kostenbeteiligung sei unverhältnismässig. Da ihr Grundstück weder von einem allfälligen Ausbau der M-Strasse noch von der vorgesehenen Wendemöglichkeit profitiere, sei eine Beteiligung (gemäss Quartierplan: 25 %) an den Strassenkosten nicht gerechtfertigt. Die Kosten für den Containerabstellplatz würden sodann auf die über die M-Strasse und den Y-Weg erschlossenen Grundstücke entsprechend ihrer Fläche verteilt. Da das rekurrentische Grundstück nur über die M-Strasse erschlossen sei, sei nur die Perimetertiefe von 30 m von der M-Strasse aus zu berücksichtigen, nicht jedoch auch diejenige vom Y-Weg aus. Da sodann das rekurrentische Grundstück höchstens vom Containerabstellplatz, eventualiter auch von der zusätzlichen Fusswegverbindung, betroffen sei, sei es vom Quartierplan nur untergeordnet tangiert, so dass es sich höchstens mit 10 % (anstatt wie vorgesehen 50 %) an den Verfahrenskosten zu beteiligen habe. Den Geldausgleich betreffend wird weiter geltend gemacht, aufgrund des Erschliessungsgrads von 100 % (anstelle der im Quartierplan genannten 50 %) sei das rekurrentische Grundstück nicht abzugspflichtig. Werde eventualiter – unter der Annahme, dass das rekurrentische Grundstück vom durchgehenden Fusswegnetz profitiere – von einem Erschliessungsgrad von 90 % ausgegangen, wäre der Abzug entsprechend zu reduzieren. Beides müsse sodann zur korrespondierenden Anpassung des Geldausgleichs führen. Verlangt wird sodann eine Berücksichtigung von Vorleistungen: Vom Grundstück der

Rekurrentin seien im Jahr 1963 etliche Quadratmeter Land im Zusammenhang mit der M-Strasse unentgeltlich an die Gemeinde abgegeben worden, was als Vorleistung an die Quartiergestaltung zu berücksichtigen sei, nachdem damit die heutige M-Strasse – die vom Quartierplan weiterverwendet werden könne – "finanziert" und überhaupt erst ermöglicht worden sei. Der Sachverhalt sei von Amtes wegen zu untersuchen und im Umfang des kapitalisierten Landwerts an die Kostenbeteiligung anzurechnen. Schliesslich wird eine angemessene Entschädigung für die Belastung mit zwei Näherbaurechten verlangt.

### **15.1.2**

Der Gemeinderat weist vorab bezüglich sämtlicher vorstehend angeführter Rügen darauf hin, diese seien mangels entsprechenden Begehrens verspätet. Sodann verweist er zur Hauptsache auf seine – vorstehend referierten – Ausführungen betreffend das Entlassungsbegehren, wobei bereits dort (entsprechend dem auch im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 geltend Gemachten) hinsichtlich des Erschliessungsgrads ausgeführt wird, aufgrund des mit 25 % einzurechnenden fehlenden Wendeplatzes sowie der weiteren 25 % zufolge Beteiligung am Fussgängerschutz bzw. dem Fussweg durch das Quartierplangebiet, habe das Grundstück nicht der Kategorie mit Erschliessungsgrad 90 % zugewiesen werden können. Im Zusammenhang mit dem Geldausgleich wird festgehalten, es treffe zu, dass für die Rekurrentin hohe Kosten anfallen würden, doch gingen mit diesen auch erhebliche Vorteile – im Hinblick auf eine neue Bebauung – einher, so dass eine anteilmässige Kostenbeteiligung nicht dem Äquivalenzprinzip widerspreche. Schliesslich weist der Gemeinderat darauf hin, die geltend gemachte Landabtretung sei ihm nicht bekannt, wäre zudem nach altem Recht vor Einführung des PBG erfolgt und eine Substantiierung hätte durch die Rekurrentin zu erfolgen. Hinsichtlich der Näherbaurechte werde bestritten, dass diese zu einem Wertverlust auf dem rekurrentischen Grundstück führen würden.

Die Baudirektion argumentiert entsprechend.

Replik und Duplik enthalten keine massgeblichen zusätzlichen Ausführungen.

### **15.2.1**

Auch für die vorstehenden Anträge bzw. Rügen (vgl. dazu sogleich) gilt, dass sie – ausschliesslich – aus dem in E. 6.2.3 dargelegten Grund materiell zu behandeln sind. Fraglich ist sodann, ob die Rügen betreffend Landabzug und Geldausgleich vom rekurrentischen Eventualantrag abgedeckt sind, bezieht sich dieser doch lediglich auf die "Kosten". Allerdings erschiene es überspitzt formalistisch, die entsprechende Rüge aus diesem Grund nicht materiell zu behandeln (wobei sich i.Ü. am Ergebnis schon deshalb nichts ändern würde, da aufgrund des Verfahrens G.-Nr. R2.2024.00165 eine Ausdehnung der Anpassung des Erschliessungsgrads – und damit des Landabzugs – u.a. auf das Grundstück Kat.-Nr. 9 erfolgt [vgl. E. 13.2.1]).

Was sodann die materielle Beurteilung anbelangt, kann bezüglich des korrekten Erschliessungsgrads vollumfänglich auf die Ausführungen in E. 13.2.1 verwiesen werden, die auch für das rekurrentische Grundstück Gültigkeit haben. In beiden Verfahren (G.-Nrn. R2.2024.00165 und R2.2024.00166) ergibt sich die Reduktion des Erschliessungsgrads aufgrund der Erschliessung über die M-Strasse und der bei dieser im Bestand fehlenden Wendemöglichkeit. Sodann gilt auch für das Grundstück Kat.-Nr. 9, dass – insbesondere mit Blick auf die bestehende ausschliessliche Erschliessung über die M-Strasse – zwar ein gewisses Interesse an einer zukünftigen durchgehenden Fusswegverbindung via Y-Weg besteht, dies aber nicht zu einer Reduktion des Erschliessungsgrads bzw. einer Erhöhung des Landabzugs führt, sondern mit einer Abzugspflicht von 25 % abgegolten ist. Entsprechend hat die Anpassung des Landabzugs auf 25 % und die korrespondierende Reduktion des Geldausgleichs im Falle des Grundstücks Kat.-Nr. 9 auch aufgrund des von dessen Eigentümerin erhobenen Rekurses (und nicht lediglich aufgrund der Ausdehnung im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165) zu erfolgen. Dabei erweist sich ein entsprechender Landabzug auch als verhältnismässig, da zwar die finanzielle Belastung aufgrund der Fläche des Grundstücks grösser ist, was aber – worauf der Gemeinderat zutreffend hinweist – auch mit einem höheren Nutzen einer normengerechten Erschliessung (zufolge grösserer baulicher Möglichkeiten) einhergeht.

### **15.2.2**

Hinsichtlich der Kosten (vgl. dazu generell E. 8.3.1) kann sodann ebenfalls teilweise auf die Ausführungen im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 verwiesen werden (vgl. E. 13.2.2). So ist die Berücksichtigung von 25 % der Fläche,

die sich innerhalb des 30 m-Perimeters ab M-Strasse befindet (vgl. act. 14.19 S. 72), nicht zu beanstanden (zumal auch eine – seitens der Rekurrentin gar nicht geltend gemachte – Winkelhalbierende bezüglich der O-Strasse nicht zwingend vorzusehen ist, nachdem es sich bei dieser gerade nicht um eine Quartierstrasse handelt [vgl. dazu Kleb, a.a.O., S. 187]). Ebenfalls zutreffend ist die Zuweisung der gesamten Grundstücksfläche zur Gruppe 50 % hinsichtlich der Verfahrenskosten, nachdem die Parzelle sowohl von den Anpassungen betreffend die M-Strasse (bzw. von der Behebung des entsprechenden Erschliessungsmangels) als auch vom Containerabstellplatz betroffen ist (vgl. auch dazu E. 13.2.2).

Hinsichtlich des Kostenverlegers für den Containerabstellplatz ergibt sich sodann was folgt: Im technischen Bericht wird nicht die gesamte Fläche des rekurrentischen Grundstücks als kostenpflichtig erachtet, sondern nur die Fläche, die sich innerhalb eines 30 m-Perimeters, gemessen sowohl ab M-Strasse als auch ab Y-Weg, befindet (act. 14.19 S. 86). Damit unterscheidet sich die Berechnung der massgeblichen Fläche vom Kostenverleger Strassenbau, wo (wie erwähnt) nur der Perimeter ab M-Strasse berücksichtigt wurde. Indessen erscheint die Anwendung des Perimeter-Ansatzes hinsichtlich des Containerabstellplatzes ohnehin nicht sachgerecht, liegt die Begründung dieses Vorgehens doch bei Erschliessungsanlagen in den zusätzlichen Aufwendungen, welche im zurückliegenden Bereich regelmässig erforderlich sind (vgl. E. 8.3.1). Eine entsprechende Problematik besteht jedoch hinsichtlich des Containerabstellplatzes nicht, so dass es naheliegend gewesen wäre, die gesamte Grundstücksfläche kostenpflichtig zu erklären. Zwar erfolgt aus prozessualen Gründen (*reformatio in peius*) keine entsprechende Anpassung, doch ist es unter diesen Umständen von vornherein nicht angezeigt, eine weitergehende Reduktion der Kostenbeteiligung des rekurrentischen Grundstücks hinsichtlich des Containerabstellplatzes vorzunehmen.

### **15.2.3**

Was schliesslich die geltend gemachten Vorleistungen anbelangt, so erfolgen die entsprechenden Ausführungen in derart unsubstantiiertes Weise, dass darauf nicht weiter einzugehen ist, zumal es der Rekurrentin (und nicht – im Sinne der Sachverhaltserstellung von Amtes wegen – der kommunalen Vorinstanz) obliegen würde, einen entsprechenden Sachverhalt rechtsgenügend darzulegen.

Ebenfalls unbegründet ist die Rüge, wonach zu Unrecht keine Entschädigung für die Näherbaurechte zugesprochen worden sei, wobei i.Ü. fraglich ist, ob die entsprechende Rüge überhaupt von den Rekursanträgen abgedeckt ist, nachdem diese lediglich pauschal auf einen Kostenerlass bzw. eine Kostenreduktion gerichtet sind. Die Voraussetzungen einer Entschädigung (vgl. dazu E. 9.2) sind mit Blick auf die – geringe – Intensität der Belastung des rekurrentischen Grundstücks (vgl. zu den dieses betreffenden Näherbaurechten act. 14.26 S. 22 f.) nicht erfüllt.

Damit ist der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 nur insoweit gutzuheissen, als – nach entsprechender Rückweisung – eine Anpassung des Landabzugs (und damit auch des Geldausgleichs) im Sinne einer Reduktion von 50 % auf 25 % vorzunehmen sein wird; im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

## **16.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2024 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. August 2024 insoweit aufzuheben sind, als damit der Landabzug und der Geldausgleich, der Kostenverleger Verfahrenskosten, die Erstellung eines Containerabstellplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 (Ord.-Nrn. 3 und 46) (inkl. der entsprechenden Landabtretung und des entsprechenden Kostenverlegers), die vorbehaltlose Öffnung des Durchgangs M-Strasse–N-Strasse–L-Weg sowie implizit die fehlende Leistung von Entschädigungen im Sinne der Erwägungen an die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 (Ord.-Nr. 14) und 3 (Ord.-Nr. 22) festgesetzt bzw. genehmigt wurden. Die Sache ist zur neuen Beurteilung des Landabzugs und des Geldausgleichs, des Kostenverlegers Verfahrenskosten, der Erstellung eines Containerabstellplatzes (inkl. der entsprechenden Landabtretung und des entsprechenden Kostenverlegers), der Voraussetzungen einer Öffnung des Durchgangs M-Strasse–N-Strasse–L-Weg sowie der Entschädigung der Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 (Ord.-Nr. 14) und 3 (Ord.-Nr. 22) im Sinne der Erwägungen und zur neuen Festsetzung an den Gemeinderat X zurückzuweisen.

## 17.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten wie folgt aufzuerlegen (§ 13 VRG): Aufgrund der weitestgehend identischen Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 sowie des dennoch entstehenden Aufwandes betreffend Abgleich der drei Verfahren entfallen auf diese insgesamt 2/5 (mithin je 2/15) der Gesamtkosten, auf die drei anderen Verfahren je 1/5. Den jeweiligen rekurrentischen Parteien der Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 sind daher – aufgrund eines Obsiegens im Umfang von einem Zehntel – je 3/25, den drei Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00165 – aufgrund hälftigen Obsiegens – je 1/30, unter solidarischer Haftung für 1/10, und der Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00166 – aufgrund eines Obsiegens im Umfang von einem Fünftel – 4/25 der Verfahrenskosten zu auferlegen; auf die beiden Vorinstanzen entfallen je 19/100 der Verfahrenskosten.

Der Gemeinderat X ist darauf hinzuweisen, dass die ihm aus dem Rekursverfahren entstehenden Kosten im Rahmen der Schlussrechnung grundsätzlich dem Quartierplan belastet werden können (§ 177 PBG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit der Planungsmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), des getätigten Verfahrensaufwandes (doppelter – und teilweise weitergehender – Schriftenwechsel), des Umfangs des vorliegenden Urteils, der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren sowie des Umstandes, dass mehrere Verfügungen zu beurteilen waren, ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 25'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom

4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **17.2**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprennung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.).

Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2024.00164 zulasten des Gemeinderats X und der Baudirektion Kanton Zürich eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 1'700.-- (je Fr. 850.-- durch jede Vorinstanz, gesamthaft zu leisten an alle Rekurrierenden zusammen). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprennung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Den Rekurrierenden der anderen Verfahren sind mangels Obsiegensüberschusses keine Umtriebsentschädigungen zuzusprechen.

Hingegen sind den Mitbeteiligten – soweit sie Umtriebsentschädigungen beantragt haben – folgende (das jeweils nur teilweise Obsiegen sowie den reduzierten Verfahrensaufwand berücksichtigende) Umtriebsentschädigungen zuzusprechen:

In jedem der Verfahren G.-Nrn. R2.2024.00161, R2.2024.00163 und R2.2024.00175 ist die jeweilige rekurrentische Partei zu verpflichten, den drei Mitbeteiligten D, E und F für das jeweilige Verfahren eine

Umtriebsentschädigung von insgesamt (für alle drei Mitbeteiligten zusammen) Fr. 700.-- zu bezahlen. Eine Umtriebsentschädigung an den Mitbeteiligten I entfällt, da dieser zwar formell die Abweisung der drei genannten Rekurse beantragt hat, sich in der Sache jedoch zu weiten Teilen zu deren Gunsten geäußert hat, so dass – unter Berücksichtigung der materiellen Ausführungen – kein Obsiegensüberschuss besteht.

G ist zu verpflichten, dem Mitbeteiligten I eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.-- und den Mitbeteiligten D, E und F zusammen eine Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 1'000.-- zu bezahlen.

**18.**

Soweit es sich vorliegend um einen Rückweisungsentscheid handelt, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist, richtet sich dessen Anfechtbarkeit nach § 19a Abs. 2 VRG.