

1. Der Quartierplan R. war vom Gemeinderat M. am 16. Dezember 1991 bzw. 20. Januar 1992 festgesetzt worden. Am 12. September 1994 wurden aufgrund von Rechtsmittelentscheiden erforderliche Änderungen beschlossen. Das Detailprojekt für den Strassen- und Trottoirbau datiert vom 9. Februar 1996 und wurde vom Gemeinderat M. am 21. Oktober 1996 genehmigt. Die hier interessierende Verbreiterung der Stichstrasse R.-weg mit Anlegung eines bergseitigen Trottoirs ist noch nicht ausgeführt worden. Mit dem angefochtenen Landabtausch soll der Grundeigentümerin A. ermöglicht werden, ihren Grundstücken dienende Fahrzeugabstellplätze zwischen der Fahrbahn und dem Trottoir des R.-weges anzulegen. Zu diesem Zweck soll das Trottoir auf einer Länge von rund 35 m um 2 m nach Nordosten verlegt und der Grundeigentümerin A. die ursprünglich für das Trottoir vorgesehene Fläche zgeteilt werden. Die baurechtliche Bewilligung für die Realisierung der Abstellplätze ist noch nicht erteilt worden.

2. ...

3. Der Rekurrent macht geltend, das im Quartierplan festgesetzte Erschliessungskonzept inklusive Trottoirführung sei verbindlich, und es könne davon nur mit einer förmlichen (Teil-)Revision des Quartierplanes abgewichen werden. Die Voraussetzungen für eine Revision seien allerdings nicht gegeben. Sodann führe die mit dem Landabtausch ermöglichte Erstellung von Längsparkierfeldern zu einer Verkehrsgefährdung.

4. Das Quartierplanverfahren ist ein formstrenge Verfahren. Den Quartierplanengenossen stehen dabei weitgehende Mitwirkungsrechte zu (vgl. §§ 152 ff. PBG). Sodann bedürfen Verfahrenseinleitung und Quartierplanfestsetzung der Genehmigung der Baudirektion (vgl. § 149 Abs. 1 und § 159 Abs. 1 PBG).

Ist ein Quartierplan festgesetzt und genehmigt worden, so ist auch das ihm zugrunde liegende Erschliessungskonzept (Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Anlagen) für den einzelnen Grundeigentümer verbindlich (§ 236 Abs. 2 PBG); es kann demnach beim Vollzug des Quartierplanes oder bei der Erstellung von Bauten im allgemeinen nicht davon abgewichen werden.

Mit dem Quartierplan werden die neuen Parzellengrenzen bestimmt. Dabei wer-

den die für die Erschliessungsanlagen benötigten Flächen ausgeschieden und ins Eigentum der Gemeinde überführt. Die Quartierplanfestsetzungen können zwar ausserhalb eines förmlichen Revisionsverfahrens von den beteiligten Grundeigentümern mittels gütlicher Vereinbarung abgeändert werden, soweit keine öffentlichen Interessen tangiert werden (Einräumung von Dienstbarkeiten, Grenzveränderungen, Parzellierungen usw. [siehe aber § 309 lit. e PBG i.V.m. § 228 Abs. 2 PBG betreffend die Bewilligungspflicht von Parzellierungen]; vgl. zum Ganzen Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, 1972, S. 93).

Ein Landabtausch ist jedenfalls dann kein rein privates Grundstücksgeschäft, wenn Erschliessungsflächen erfasst werden. Davon gehen denn auch die Rekursgegner aus, wurde doch der gemeinderätliche Beschluss betreffend die Landumlegung als Abänderung des Strassenausführungsprojektes deklariert und sämtlichen Quartierplanbeteiligten eröffnet. Eine Landumlegung, welche Trottoirflächen einerseits und den angrenzenden Vorgartenbereich andererseits beschlägt, ist von anderer Qualität als eine Änderung des Grenzverlaufes zwischen zwei Nachbargrundstücken, die in vielen Fällen ohne weiteres zulässig ist und keine quartierplanrechtliche Relevanz aufweist.

Vorliegend findet mit der Landumlegung ein Eingriff in die Führung der Quartierplananlagen statt, welche mit der Quartierplanfestsetzung genau bestimmt worden ist. Verbreiterungen oder Verschmälerungen von Strassen können regelmässig nicht ausserhalb einer Quartierplanrevision oder im Rahmen des Ausführungsprojektes vorgenommen werden. Eine Verlegung des Trottoirs auf einer Länge von rund 35 m um 2 m sprengt offensichtlich den Rahmen der im Strassenausführungsprojekt zulässigen Detailanordnungen (§ 166 PBG). Selbst bei gleichbleibender Linienführung und Landzuteilung sind dem Spielraum beim Vollzug des Quartierplanes enge Grenzen gesetzt. So wurden etwa eine Aufpflasterung vor einer Kreuzung und eine verkehrsberuhigende Einengung der Fahrbahn als unzulässige Abweichungen von den Quartierplanfestsetzungen qualifiziert (BRKE II Nr. 53/1995, bestätigt mit VB.95.0081).

Nach dem Gesagten kann die Änderung der Trottoirführung offensichtlich nicht im Rahmen des Vollzugs des Quartierplanes erfolgen, sondern es ist der Quartierplan zu revidieren. Dabei sind die einschlägigen Verfahrensvorschriften zu beachten, und es könnte insbesondere auch nicht direkt auf Gesuch der beteiligten Grundeigentümer hin eine abgeänderte Festsetzung erfolgen.

5. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) und die ausführenden Erlasse enthalten mit Ausnahme von § 46 Abs. 2 QPV (Unterstellung von altrechtlichen Quartierplänen mittels Teilrevision unter das neue Recht) keine Vorschriften über die Revision von Quartierplänen.

Als Plan im eigentlichen Sinne muss der Quartierplan geänderten Verhältnissen angepasst werden können (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG und § 9 Abs. 2 PBG; BGE 98 Ia 377; Wiederkehr, a.a.O., S. 94; Bruhin, Planänderung im Raumplanungsrecht, 1975, S. 150). Auch aus Art. 4 der Bundesverfassung ergibt sich, dass ein festgesetzter Quartierplan revidierbar sein muss, wenn sich die ihm zugrunde liegenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben. Indessen setzt das Vertrauen der Grundeigentümer in die Beständigkeit des Plans solchen Revisionen

verhältnismässig enge Grenzen; der formell rechtskräftige Quartierplan darf grundsätzlich nur bei Vorliegen wichtiger Gründe geändert werden (VB 94/0114 in BEZ 1994 Nr. 25 und in RB 1994 Nr. 77; Wiederkehr, a.a.O., S. 94; Müller/Rosenstock/Wipfli/Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, 1985, Vorbemerkungen zu §§ 147-160, N. 3; BGE 105 Ia 218, 90 I 333; RB 1984 Nr. 79, 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19; BEZ 1991 Nr. 35).

Sinngemäss sind im Revisionsverfahren die Vorschriften des ordentlichen Quartierplanverfahrens anzuwenden. Dabei ist mit dem Einleitungsbeschluss (vgl. § 148 PBG) genau zu umschreiben, welche Quartierplanfestlegungen revidiert werden sollen (BEZ 1990 Nr. 21 E. 2). Sodann kann gemäss § 160b PBG das Quartierplanverfahren bei Teilrevisionen beschleunigt abgewickelt werden.

Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht ersichtlich, weshalb eine Quartierplanrevision zum vornherein ausgeschlossen sei. Sollte zum Zwecke einer vernünftigen Parkierungslösung für ein Grundstück eine Verlegung des Trottoirs geboten sein, ist dies grundsätzlich möglich. Die Interessen der Quartierplangenosser werden im Revisionsverfahren gewahrt. Es stehen ihnen die erwähnten Mitwirkungsrechte und Anfechtungsmöglichkeiten offen. Ohne dem Revisionsverfahren vorgreifen zu wollen, ist bereits heute zu bemerken, dass jedenfalls eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die Strassenbenützer und Fussgänger durch die Anlage von Längsparkplätzen am Ende der Stichstrasse nicht erkennbar ist. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern den übrigen Anstössern des R.-Weges Nachteile erwachsen könnten, wenn die Verfahrens- und Planungskosten sowie allfällige durch die Verlegung sich ergebende Strassenbaumehrkosten vom interessierten privaten Rekursgegner getragen werden sollen. Ob es erforderlich sein wird, alle am Quartierplan R. beteiligten Grundeigentümer zu begrüssen oder ob eine Beschränkung auf die Anstösser des R.-Weges angezeigt erscheint, welchen das Trottoir als Teil ihres gesetzlichen Zugangs dient, wird die Quartierplanbehörde unter Berücksichtigung der seinerzeit erfolgten Quartierplanfestlegungen (Perimeterbildungen usw.) beim Einleitungsbeschluss zu prüfen haben.

Aufgrund der strikten gesetzlichen Ordnung ist eine Quartierplanrevision somit unumgänglich, wenn Erschliessungsanlagen aufgrund neuer Erkenntnisse oder Bedürfnisse anders angelegt werden sollen; dies gilt aus Rechtssicherheitsgründen selbst dann, wenn bereits heute ersichtlich ist, dass kaum etwas gegen eine Abänderung des Quartierplanes sprechen dürfte.