

3. 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 zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen (lit. a), auf Entlassung aus dem Verfahren (lit. b), um eine andere Neuzuteilung (lit. c) oder auf Zurückweisung von Ersatzland eines Gemeinwesens ausserhalb des Quartierplangebiets (lit. d). 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 (P. Müller/P. Rosenstock/P. Wipfli/W. Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, 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).

Anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung erläutert der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf und nimmt zu den Begehren Stellung (§ 156 PBG). Hernach wird der Entwurf innert vier Monaten bereinigt und der Quartierplan vom Gemeinderat festgesetzt (§§ 157 f. PBG). Der rechtskräftige Festsetzungsbeschluss bedarf schliesslich der Genehmigung der Baudirektion bzw. des Regierungsrates (§ 159 i.V.m. § 2 PBG).

4. Obwohl der Rekurrent in der Rekurschrift selbst seine Anträge als die Grundlagen der Erschliessung betreffend bezeichnet, sind diese als anderweitige Begehren im Sinne von § 155 Abs. 3 PBG zu werten, da sie das ganze Erschliessungskonzept nicht grundsätzlich in Frage stellen, sondern nur geringfügige Änderungen bei den Dienstbarkeiten anstreben. Als solche hätten sie daher noch während der zweiten Grundeigentümerversammlung gestellt werden können.

Weder der im Ausland weilende Rekurrent noch einer seiner Vertreter hat die mit der Rekurschrift angebrachten Anträge während der Auflagefrist vor der zweiten Grundeigentümerversammlung gestellt. Auch anlässlich dieser Versammlung sind keine entsprechenden Anträge gestellt worden.

Der Rekurrent stellt sich nunmehr auf den Standpunkt, in der Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung seien die Quartierplangenossen nicht auf (...) § 155 Abs. 4 PBG aufmerksam gemacht worden. Dies sei mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar. Zudem habe sein Vertreter nach einer Begehung mit dem Bausekretär mit Schreiben vom 13. Juli 2008 seine Forderungen angemeldet. Er habe keine Veranlassung gehabt, auf die kurz darauf eingegangene Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung vom 20. August 2008 die Begehren nochmals schriftlich einzureichen. Die strittigen Punkte seien dennoch an der Versammlung vom 20. Oktober 2008 zur Diskussion gekommen. Die rekurrentischen Anträge seien deshalb zuzulassen.

4.1 Das Planungs- und Baugesetz bezweckt mit der in Ziffer 3 der Erwägungen dieses Urteils beschriebenen Ausgestaltung des Administrativverfahrens insbesondere eine straffere Abwicklung der Quartierplanung. Das Verfahren ist stufenweise aufgebaut, wobei die Grundeigentümer die Möglichkeit haben, im Rahmen der einzelnen Planungsstadien aktiv mitzuwirken und Einfluss auf die Planung zu nehmen. Gleichzeitig müssen sie jedoch auch unwiderrufliche Entscheide treffen, gegen welche auf nachfolgenden Verfahrensstufen keine Rechtsmittel mehr ergriffen werden können (vgl. die Weisungen des Regierungsrates zum Entwurf des Planungs- und Baugesetzes, Amtsblatt 1973, S. 1834 f.; ferner BRKE I Nr. 81/1984 = BEZ 1984 Nr. 41). Die Quartierplanbehörde und die Quartierplangenossen sind damit zwingend an die Beachtung des dem Rechtsmittelverfahren vorangehenden Instanzenzugs und an die Einhaltung der vorgeschriebenen Zeiträume gebunden. Dies setzt aber zwingend voraus, dass die Quartierplangenossen die Bedeutung der Versammlungsbeschlüsse, des Verfahrensablaufs und der damit verbundenen Fristen kennen. Die Quartierplangenossen sind darüber zu belehren, zu welchem Zeitpunkt Fristen enden und welche die Folgen des unbenutzten Fristenablaufs sind (vgl. RB 1997 Nr. 72).

4.2 Wie dem Protokoll der ersten Grundeigentümerversammlung vom 13. Mai 2008 zu entnehmen ist, hat der Vertreter des Rekurrenten verschiedene Fragen bezüglich der Neuregelung der Dienstbarkeiten zwischen der Parzelle altKat.-Nr. 28 und dem im Eigentum der Politischen Gemeinde stehenden Grundstück altKat.-Nr. 29 gestellt. Ein Teil dieser Begehren wurden angeblich während eines am 19. Mai 2008 durchgeführten Augenscheins wiederholt.

In der Folge wurden mit Schreiben vom 20. August 2008 die Quartierplangenossen über die Auflage des überarbeiteten Quartierplanentwurfs informiert und zur

zweiten Grundeigentümerversammlung eingeladen. In dieser Einladung wurde festgehalten, dass «innert der Auflagefrist von 30 Tagen ab Empfang Begehren gestellt werden (§ 155 PBG)» können. Die Begehren, welche innert der Auflagefrist zu stellen sind, wurden in der Folge – mit Ausnahme von § 155 Abs. 1 lit. d PBG – wörtlich wiedergegeben. Danach wurden die Voraussetzungen für Entlassungsbegehren hervorgehoben. Schliesslich wurde festgehalten, dass anderweitige Begehren noch an der zweiten Grundeigentümerversammlung angebracht werden können.

4.3 Mit der schriftlichen Einladung vom 20. August 2008 wurde darauf hingewiesen, dass die genannten Begehren vor der zweiten Grundeigentümerversammlung angebracht werden müssen. Ein Hinweis auf die in § 155 Abs. 4 PBG enthaltene Verwirkungsfrist fehlt indessen gänzlich. Auch an der Versammlung selbst ist gemäss dem Versammlungsprotokoll kein Hinweis auf die Verwirkungsfolgen angebracht worden.

Für den rechtsunkundigen Vertreter des Rekurrenten war damit nicht zu erkennen, dass das Nichtanbringen von Begehren während der Auflagefrist vor bzw. anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung mit dem Verlust des Rekursrechts verbunden war. Dies insbesondere auch deshalb, weil er unmittelbar vor der Versammlungseinladung bereits Begehren an der Begehung vom 19. Mai 2008 und danach teilweise auch nochmals schriftlich mit Eingabe vom 13. Juli 2008 gestellt hatte.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 29 der Bundesverfassung [BV]) gebietet unter diesen Umständen, dass dem Rekurrenten § 155 Abs. 4 PBG nicht entgegengehalten wird. Auf den Rekurs ist daher einzutreten.