Urteilskopf

117 Ia 412

65. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 9. Oktober 1991 i.S. B. und Mitb. gegen Gemeinderat Stäfa und Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 4 und Art. 22ter BV; § 123 ff. Zürcher PBG; Quartierplanverfahren.

1. Der Einleitungsbeschluss im Rahmen eines amtlichen Quartierplanverfahrens gemäss Zürcher PBG ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 87 OG (E. 1a).

2. Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nach Zürcher PBG (E. 2).

3. Grundsatz von Treu und Glauben. Hat sich seit einer Zusicherung die Rechtslage verändert, so kann sich ein Betroffener nicht auf diesen Grundsatz berufen (E. 3).

4. Widerspricht ein bestehender Quartierplan dem später beschlossenen Verkehrs- und Erschliessungsplan, so ist das öffentliche Interesse am Erlass eines neuen Plans gegeben (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 4 et art. 22ter Cst.; § 123 ss de la loi zurichoise sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions; procédure du plan de quartier.

1. La décision d'ouverture de la procédure d'établissement d'un plan de quartier, selon la loi zurichoise précitée, est une décision finale aux termes de l'art. 87 OJ (consid. 1a).

2. Conditions de l'ouverture de la procédure du plan de quartier en droit zurichois (consid. 2).

3. Principe de la bonne foi. La personne qui a reçu une assurance ne peut pas s'en prévaloir lorsque la situation juridique s'est entre-temps modifiée (consid. 3).

4. L'établissement d'un nouveau plan de quartier répond à un intérêt public lorsque le plan actuel n'est pas conforme au plan de circulation et d'équipement adopté ultérieurement (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 4 e art. 22ter Cost.; § 123 segg. della legge zurighese sulla pianificazione del territorio e sulle costruzioni; procedura tendente all'attuazione di un piano di quartiere.

1. La decisione di aprire una procedura tendente all'allestimento di un piano di quartiere, secondo la legge zurighese citata, è una decisione finale ai sensi dell'art. 87 OG (consid. 1a).

2. Requisiti per l'apertura di una procedura di piano di quartiere nel diritto zurighese (consid. 2).

3. Principio della buona fede. Il destinatario di un'assicurazione non può prevalersene quando la situazione giuridica si è modificata nel frattempo (consid. 3).

4. L'allestimento di un nuovo piano di quartiere corrisponde all'interesse pubblico quando il piano attuale non è conforme al piano del traffico e d'urbanizzazione adottato posteriormente (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 413

BGE 117 Ia 412 S. 413

Die Furrgasse in der Gemeinde Stäfa dient als Zufahrt zu verschiedenen Grundstücken. In den 70er Jahren wurde das Quartierplanverfahren Sunnenhalden-Bürgistobel durchgeführt, in welches die westlich der Furrgasse liegenden Grundstücke miteinbezogen wurden. Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte diesen Plan am 12. August 1981. In der Folge erliess die Gemeindeversammlung Stäfa einen Verkehrsplan (1983) und einen Erschliessungsplan (1985). In diesen beiden Plänen ist die Furrgasse nicht als öffentliche Strasse eingetragen. Auf Begehren eines Grundeigentümers leitete der Gemeinderat Stäfa mit Beschluss vom 6. Dezember 1988 das amtliche Teilquartierplanverfahren Furrgasse ein. Das Quartierplangebiet umfasst auch die Grundstücke, die bereits vom Quartierplan Sunnenhalden-Bürgistobel betroffen sind. Das teilweise unüberbaute Gebiet liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 4. Juli 1985 ungefähr zu gleichen Teilen in der eingeschossigen Wohnzone (empfindliches Gebiet) sowie in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone. Die Furrgasse verläuft vom Ortszentrum aus in nordöstlicher Richtung mitten durch das Quartierplangebiet und von hier weiter hangwärts ins Landwirtschafts- und Erholungsgebiet der Gemeinde Stäfa. B. und 8 Mitbeteiligte sowie A. und 6 Mitbeteiligte erhoben gegen den Einleitungsbeschluss des Gemeinderates Rekurs bei der kantonalen Baurekurskommission II. Sie machten insbesondere geltend, das Gebiet sei nicht quartierplanbedürftig. Die Baurekurskommission II wies die Rekurse jedoch mit Entscheid vom 15. Mai 1990 ab. Gegen den Baurekurskommissionsentscheid gelangten B. und 15 weitere Grundeigentümer an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses wies die Beschwerde am 1. Februar 1991 ab. Das Bundesgericht weist die staatsrechtliche Beschwerde ab aus folgenden

BGE 117 Ia 412 S. 414

Erwägungen

Erwägungen:

1. a) Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid im Rahmen eines amtlichen Quartierplanverfahrens. Dieses Verfahren ist indessen noch nicht abgeschlossen, da einzig der Einleitungsbeschluss zur Diskussion stand. Gemäss § 148 des Zürcher Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 (PBG) ist gegen einen solchen Beschluss der Rekurs zulässig, mit dem geltend gemacht werden kann, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben. Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden (§ 148 Abs. 2 PBG). Diese Regelung zeigt, dass der Einleitungsbeschluss ein in sich geschlossenes selbständiges Verfahren bildet. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der angefochtene Entscheid demnach als Endentscheid im Sinne von Art. 87 OG zu betrachten (BGE 110 Ia 135 mit Hinweisen). Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit grundsätzlich zulässig. Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer verschiedener, vom Plan erfasster Grundstücke legitimiert, staatsrechtliche Beschwerde zu erheben, soweit es um die Auswirkungen des Plans auf ihre Grundstücke geht (Art. 88 OG; BGE 117 Ia 20; BGE 113 Ia 238 E. 2b).
b) Die staatsrechtliche Beschwerde ist in der Regel nur gegen kantonal letztinstanzliche Entscheide zulässig (Art. 86/87 OG). Nach der Rechtsprechung können Hoheitsakte unterer kantonaler Instanzen nur dann mitangefochten werden, wenn die Überprüfungsbefugnis der letzten kantonalen Behörde enger ist als diejenige im

staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren (BGE 115 Ia 414; BGE 114 Ia 310). Im vorliegenden Fall konnte das Zürcher Verwaltungsgericht die von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen mit der gleichen Prüfungsbefugnis beurteilen, wie sie dem Bundesgericht im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren zusteht (vgl. § 50 Abs. 1 und Abs. 2 des Zürcher Verwaltungsrechtspflegegesetzes). Auf den Antrag, der Beschluss des Gemeinderates Stäfa vom 6. Dezember 1988 sei aufzuheben, kann daher nicht eingetreten werden. c) Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die Beschwerdeschrift neben den Anträgen des Beschwerdeführers die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte und inwiefern sie durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Im

staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren prüft das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene Rügen (BGE 115 Ia 14 E. 2, BGE 110 Ia 3 f. E. 2a). Die Beschwerdeschrift enthält teilweise lediglich appellatorische Kritik; insofern kann darauf nicht eingetreten werden. d) Die Rüge im Zusammenhang mit dem Nichteinbezug des Grundstücks Nr. 9963 ins Quartierplanverfahren erfüllt die Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ebenfalls nicht. Die Beschwerdeführer haben die fragliche Rüge auch vor dem Verwaltungsgericht erhoben. Das Gericht ist jedoch darauf nicht eingetreten. Die Beschwerdeführer setzen sich mit diesen Nichteintretenserwägungen nicht auseinander, insbesondere machen sie weder eine Verletzung von kantonalem Verfahrensrecht noch eine Rechtsverweigerung geltend. Sie rügen einzig, der Nichteinbezug dieser Parzelle sei willkürlich und stelle eine Rechtsungleichheit dar. Da es in diesem Punkt somit an einer Auseinandersetzung mit den verwaltungsgerichtlichen Erwägungen fehlt, kann darauf nicht eingetreten werden. e) Nicht eingetreten werden kann schliesslich auf die Beschwerde, soweit darin geltend gemacht wird, durch die Erteilung einer Baubewilligung für ein Doppelwohnhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7200 an einen Dritten seien sie rechtsungleich und willkürlich behandelt worden. Die Beschwerdeführer haben diese Baubewilligung nicht angefochten, und diese steht mit der Einleitung des Teilquartierplanverfahrens Furrgasse auch nicht in direktem Zusammenhang. Im vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren sind die Beschwerdeführer jedoch mit dem Einwand zu hören, mit der Erteilung der betreffenden Baubewilligung habe der Gemeinderat Stäfa selbst gezeigt, dass die Furrgasse als Zufahrt schon heute genüge. f) Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Die Akten enthalten indessen alle notwendigen Sachverhaltselemente, weshalb ein Augenschein nicht erforderlich ist.

2. a) Zu prüfen ist vorab, ob das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens zu Recht bejaht hat. Das Gericht kommt in diesem Zusammenhang unter Hinweis auf die regierungsrätlichen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 zum Schluss, die Furrgasse erweise sich für den zu erschliessenden Bereich als ungenügend. Gestützt auf diese Zugangsnormalien habe eine Zufahrtsstrasse bei mehr als 30 Wohneinheiten eine Breite von mindestens

6,8 m aufzuweisen, während die Furrgasse heute nur 4-4,5 m breit sei. Hinzu komme, dass ein blosser Ausbau der Furrgasse allein für die unüberbauten Grundstücke noch keine genügende Erschliessung sichern könne, da diese zum Teil über keinen Zugang zur Furrgasse verfügen würden. b) Die Beschwerdeführer rügen, die Annahme, es fehle an einer hinreichenden Zufahrt, sei willkürlich. Seit der Festsetzung des Quartierplanes Sunnenhalden-Bürgistobel verfüge die Furrgasse nämlich über rechtskräftige Baulinien. Die tatsächliche Breite

der Furrgasse betrage gegen 4,5 m, und lediglich im obersten Teilstück sei die Strasse nur zwischen 4,15 m und 4,3 m breit. Es bestünden unwiderrufliche privatrechtliche Vereinbarungen über die interne Erschliessung der nicht direkt an die Furrgasse anstossenden Grundstücke. Der Gemeinderat Stäfa habe seine eigene Behauptung, die Furrgasse sei keine genügende Zufahrt, mit der Erteilung einer Baubewilligung auf dem Grundstück Nr. 7200 selbst widerlegt. c) Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG), insbesondere Massnahmen der Parzellarordnung und der Erschliessung. Zur Erschliessung gehört vor allem die genügende Zugänglichkeit der Grundstücke im Sinne von § 237 PBG (vgl. MÜLLER/ROSENSTOCK/WIPFLI/ZUPPINGER, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, Wädenswil 1985, § 128 N 1 und N 1c). Erfordern die Umstände keine umfassende Regelung, kann sich der Quartierplan auf die nötigen Teilmassnahmen beschränken (§ 123 Abs. 2 PBG). Der Quartierplan dient sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen. Die Allgemeinheit ist im Hinblick auf die Baulandknappheit daran interessiert, dass eingezontes Land tatsächlich überbaut werden kann, während der Quartierplan für die Grundeigentümer ein Mittel bildet, um zu baureifem Land zu kommen (WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1990, § 7 N 56 f.). Die Quartierplananlagen müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen (MÜLLER/ROSENSTOCK/WIPFLI/ZUPPINGER, a.a.O., N 3 zu § 166). Die Anlage und Trassierung der Strassen eines Quartierstrassennetzes, nach der zugelassenen oder vorgesehenen Überbauungsnutzung und -art sowie nach der Topographie zu richten (HANS STOLLER, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, aktuelles Nachschlagewerk,

Zürich 1989, Teil 2.9 Kapitel 8.4.1, S. 1). Zur Sicherung dieser Anforderungen kann der Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 PBG die erforderlichen Normalien erlassen. Gegenwärtig sind die Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) des Regierungsrates vom 9. Dezember 1987 (ZG 700.5) massgebend. Da im Bereiche des Teilquartierplans Furrgasse bei Vollausbau eindeutig über 30 Wohneinheiten vorhanden sein werden, hat eine genügende Zufahrtsstrasse 4,5-5 m breit zu sein; hinzu kommt ein Trottoir von mindestens 2,0 m Breite auf der einen und ein Bankett von 0,3 m Breite auf der anderen Strassenseite (vgl. Anhang zu diesen Zugangsnormalien). Die Zufahrt samt Gehweg und Bankett hat somit mindestens 6,5 bzw. 6,8 m breit zu sein. Demgegenüber weist die Furrgasse heute lediglich eine Breite von 4-4,5 m auf, wie die Beschwerdeführer selber darlegen. Damit ist erwiesen, dass die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Furrgasse sei schon heute keine hinreichende Zufahrt, keineswegs willkürlich ist. Daran kann auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf die Erteilung einer Baubewilligung für ein Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 7200 nichts ändern; in diesem Fall durften - jedenfalls ohne Verletzung von Art. 4 BV - die besonderen Verhältnisse berücksichtigt werden, dient doch dieses Wohnhaus mindestens teilweise einer Rebbauernfamilie zur Bewirtschaftung des unmittelbar anschliessenden Rebgeländes. Auf die Durchführung eines Quartierplanverfahrens kann verzichtet werden, wenn die Schaffung überbaubarer und erschlossener Grundstücke nicht zwingend einen Quartierplan erfordert. So kann zum Beispiel die Erstellung einer Erschliessungsstrasse ausserhalb des Quartierplanverfahrens erfolgen, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse einfach liegen und keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf eine weitere Umgebung zu erwarten sind (HANS STOLLER, a.a.O., Teil 2.9, Kapitel 4, S. 3). Im Bereich der Furrgasse sind Grundstücke vorhanden, die noch gänzlich (Kat.-Nrn. 9268-9270 sowie 9421) bzw. teilweise (insbesondere Kat.-Nr. 7201) unerschlossen sind und deren Anschluss an die Furrgasse nicht ohne weiteres verwirklicht werden kann. Das Verwaltungsgericht hat eingehend dargelegt, dass eine blosse Verbreiterung der Furrgasse allein diese Grundstücke nicht erschliessen könne, weil die bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen die Zufahrten rechtlich nicht hinreichend sichern; insbesondere hätten die berechtigten Grundstücke im Falle ihrer vorzeitigen Überbauung keinen Anspruch auf Erstellung der Zufahrtsstrasse.

Die Beschwerdeführer legen in der Beschwerdeschrift nicht dar, dass dies verfassungswidrig sei. Auch diesbezüglich ist das Verwaltungsgericht nicht in Willkür verfallen. d) Aus diesen Erwägungen folgt, dass das Verwaltungsgericht die Quartierplanbedürftigkeit dem Grundsatz nach ohne Verfassungsverletzung bejahen durfte; die Furrgasse ist für das Beizugsgebiet als Zufahrt ungenügend, und der Ausbau der Furrgasse allein verschafft den erwähnten unüberbauten Parzellen noch keine hinreichende Erschliessung, weshalb keine Gründe vorliegen, die einen Verzicht auf das Quartierplanverfahren rechtfertigen könnten. Die Beschwerdeführer erheben indessen verschiedene weitere Einwände, die im folgenden zu prüfen sind.

3. a) Neun der Beschwerdeführer machen geltend, es liege ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vor. Im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren Sunnenhalden-Bürgistobel seien ihre Grundstücke (alle westlich der Furrgasse liegend) schon vor über zehn Jahren in ein Quartierplanverfahren einbezogen und entsprechend belastet worden, so u.a. durch Ziehung von Baulinien, finanzielle Beteiligung usw. Sie hätten damals nur deshalb nicht opponiert, weil ihnen der Gemeinderat Stäfa die Zusicherung gegeben habe, damit seien ihre Grundstücke definitiv erschlossen und der Ausbau der Furrgasse erfolge im öffentlichen Verfahren mit öffentlichen Mitteln. b) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts verleiht der aus Art. 4 BV abgeleitete Grundsatz von Treu und Glauben einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen und sonstiges, bestimmte Erwartung begründendes Verhalten der Behörden. Gemäss Praxis des Bundesgerichts ist selbst eine unrichtige Auskunft bindend, wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat, wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war, wenn der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte, wenn er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können und wenn die Rechtslage seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren hat (BGE 115 Ia 18 E. a, BGE 114 Ia 213 E. a).
c) Im vorliegenden Fall fehlt es vor allem am letzten Erfordernis. Der Quartierplan Sunnenhalden-Bürgistobel (östlicher Teil), in welchen die Grundstücke von neun der Beschwerdeführer miteinbezogen worden sind, wurde vom Gemeinderat Stäfa am

22. Dezember 1980 und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 12. August 1981 genehmigt. In der Folge erliess jedoch die Gemeindeversammlung von Stäfa am 16. Mai 1983 einen kommunalen Verkehrsplan, welchem der Regierungsrat am 25. Juli 1984 die Genehmigung erteilte. Gestützt darauf stimmte die Gemeindeversammlung Stäfa am 4. Juli 1985 einem Erschliessungsplan zu, den der Regierungsrat am 30. Dezember 1986 genehmigte. Im kommunalen Verkehrsplan ist die Furrgasse nicht als öffentliche Strasse vorgesehen, sondern es ist dort lediglich der seit langem bestehende öffentliche Fussweg eingezeichnet. Auch im Erschliessungsplan ist die Furrgasse nicht als öffentliche Strasse enthalten. Das bedeutet, dass sie im privaten Verfahren, z.B. mittels eines Teilquartierplans, gebaut bzw. ausgebaut werden muss. Die heutigen Beschwerdeführer haben weder den kommunalen Verkehrsplan noch den Erschliessungsplan angefochten. Damit können sie sich zufolge der seit der Zusicherung des Gemeinderates Stäfa veränderten Rechtslage nicht mehr auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat Stäfa nicht zuständig gewesen wäre, eine endgültige Zusicherung des Inhaltes abzugeben, der Ausbau der Furrgasse erfolge im öffentlichen Verfahren, da die entsprechende Kompetenz bei der Gemeindeversammlung liegt. Die Rüge der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben ist daher abzuweisen.

4. a) Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, es liege auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäss

Art. 22ter BV vor. Nach dem rechtskräftigen Abschluss des Quartierplanverfahrens Sunnenhalden-Bürgistobel (östlicher Teil) könnten die Grundstücke der Beschwerdeführer 1-9 nicht für ein neues anderes Gebiet nochmals belastet und zur Kasse gebeten werden. b) Der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführer in den Teilquartierplan Furrgasse stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Eine solche ist mit Art. 22ter BV nur vereinbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, den Verhältnismässigkeitsgrundsatz nicht verletzt und, sofern sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommt, gegen Entschädigung erfolgt (BGE 115 Ia 29 E. 4, BGE 114 Ia 249 E. 5a, 337 E. 2, BGE 110 Ia 33, BGE 105 Ia 226 E. 2a, mit Hinweisen). c) Die Beschwerdeführer machen in Missachtung von Art. 90 OG nicht geltend, worin genau die Verletzung der Eigentumsgarantie liegen soll. Es ist möglich, dass sie der Ansicht sind, der

Einbezug in ein neues Quartierplanverfahren widerspreche dem öffentlichen Interesse. Dass das öffentliche Interesse für das Quartierplanverfahren ausgewiesen ist, wurde vorne unter Erwägung 2 dargelegt. Ist somit die Notwendigkeit an der Durchführung eines derartigen Verfahrens erwiesen, so stellt sich die Frage, wie gross das Plangebiet sein muss. Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Furrgasse als Quartierstrasse der Erschliessung der östlich und westlich davon gelegenen Grundstücke diene. Unter diesen Umständen sei auch der östliche - durch die Furrgasse begrenzte - Bereich des ursprünglichen Quartierplans Sunnenhalden-Bürgistobel zwangsläufig in ein neues Quartierplanverfahren einzubeziehen, weil Quartierstrassen mit beidseitiger Erschliessungsfunktion gemäss § 2 Abs. 3 der Verordnung über den Quartierplan vom 18. Januar 1978 als Perimetergrenzen ungeeignet seien. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden, insbesondere ist es nicht willkürlich, wenn Quartierstrassen nur dann für die Abgrenzung eines Plangebietes als geeignet angesehen werden, wenn ihnen für das gegenüberliegende Gebiet keine baurechtliche Erschliessungsfunktion zukommt (vgl. MÜLLER/ROSENSTOCK/WIPFLI/ZUPPINGER, a.a.O., § 124 N 2b). Die Beschwerdeführer selber behaupten nicht, die erwähnten Argumente seien willkürlich oder würden sonstwie gegen Verfassungsrecht verstossen; sie rügen einfach, der Einbezug der Grundstücke der Beschwerdeführer 1-9 in das neue Verfahren sei willkürlich. Diese Behauptung allein genügt jedoch nicht, um eine allfällige Verfassungswidrigkeit der verwaltungsgerichtlichen Erwägungen in bezug auf die Perimetergrenzen darzulegen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang überdies, dass ein Quartierplan nicht gegen die Festlegungen des Verkehrs- oder des Erschliessungsplans verstossen darf (vgl. MÜLLER/ROSENSTOCK/WIPFLI/ZUPPINGER, a.a.O., § 123 N 2b und N 4). Im kommunalen Verkehrsplan von 1983 und im Erschliessungsplan von 1985 ist die Furrgasse nicht mehr als öffentliche Strasse eingetragen, weshalb der ursprüngliche Quartierplan Sunnenhalden-Bürgistobel (östlicher Teil) den Festsetzungen dieser beiden Pläne widerspricht. Auch aus diesem Grund besteht ein öffentliches Interesse, dass das betreffende Teilgebiet Furrgasse in einen neuen Quartierplan einbezogen wird. Aus diesen Erwägungen folgt, dass dem Verwaltungsgericht keine Verletzung der Eigentumsgarantie vorgeworfen werden kann.