

Der Rekurrent beantragte, seine beiden Grundstücke seien aus dem Quartierplan zu entlassen; eventuell seien sie von jeder Kostenbelastung zu befreien. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, die Grundstücke würden landwirtschaftlich genutzt.

Aus den Erwägungen:

4. (...) 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 der Bundesverfassung (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. Sollen allerdings Grundstücke für die Erschliessung herangezogen werden, die daraus selber keinen Nutzen ziehen, so ist der Planungsspielraum der Gemeinde erheblich eingeschränkt. Solche Grundstücke dürfen nur unter den strengen Voraussetzungen der Enteignung beansprucht werden (vgl. BGE 1P.721/1999, www.bger.ch; VB.2003.00408, www.vgrzh.ch).

5. Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage, welche Folgen für den Quartierplan aus der Berufung des Rekurrenten auf die landwirtschaftliche Bewerbung seiner Grundstücke und die Auszonung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 abzuleiten sind.

5.1. Die Nutzung einer Liegenschaft zu landwirtschaftlichen Zwecken stellt zunächst nur eine gewerbliche Nutzung wie jede andere dar und verschafft dem Grundeigentümer einer entsprechend beworbenen Parzelle in der Bauzone noch nicht a priori eine besondere Stellung in einem Quartierplanverfahren. Eine derartige Sonderstellung tritt nur dann ein, wenn die Parzelle Bestandteil eines dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellten landwirtschaftlichen Gewerbes ist. Für die Anerkennung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGBB reicht die landwirtschaftliche Nutzung allein nicht aus, sondern der Betrieb muss vor allem eine bestimmte Mindestgrösse aufweisen (Art. 7 Abs. 1 BGBB) und gegebenenfalls noch weiteren Anforderungen genügen (Art. 7 und 8 BGBB).

Solange ein der Bauzone zugeordnetes Grundstück Teil eines dem genannten Gesetz unterstellten landwirtschaftlichen Gewerbes bildet, ist es der Nutzung als

Bauland faktisch entzogen; die Baulandnutzung würde nämlich voraussetzen, dass das betreffende Grundstück zuerst vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt wird, was einer entsprechenden Genehmigung der Bewilligungsbehörde bedarf (Art. 4 Abs. 3 lit. b BGG). Bei einem nur landwirtschaftlich nutzbaren Grundstück erschöpft sich das Erschliessungsinteresse des Grundeigentümers daher objektiv betrachtet in der Erstellung oder Verbesserung der für diese (eingeschränkte) Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen. Die Erschliessungsbedürfnisse bei einem landwirtschaftlichen Betrieb sind in aller Regel geringer als bei Bauland. Immerhin kommt auch bei der Erschliessung von dem BGG unterstellten Grundstücken der Grundsatz zur Anwendung, dass sich der betroffene Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen zu beteiligen hat, die für ihn objektiv von Nutzen sind, und nicht nur an denjenigen, von denen er sich subjektiv einen Nutzen verspricht.

5.2. Der Rekurrent macht geltend, seine in den Quartierplan einbezogenen Bauzonenflächen seien Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes, und leitet daraus für ihn günstige Rechtsfolgen ab. Für seine Behauptung ist er daher beweispflichtig; die Officialmaxime verpflichtet die Rechtsmittelinstanzen nicht, selber nach Beweisen zu forschen (RB 1999 Nr. 5). Dies gilt im vorliegenden Zusammenhang umso mehr, als das BGG ausdrücklich die Möglichkeit einer Feststellungsverfügung vorsieht (Art. 84 BGG). Da die Unterstellung des rekurrentischen Betriebs unter das BGG wegen der relativ geringen Grösse nicht als erstellt gelten konnte, legte die Baurekurskommission IV dem Rekurrenten nahe, eine solche Feststellungsverfügung einzuholen. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, stellte mit Verfügung vom 24. Januar 2006 fest, «dass die landwirtschaftlichen Grundstücke (...) ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden» (Dispositiv Ziff. I). (...)

5.3. (...) Es spielt unter diesen Umständen keine Rolle, ob die von der Gemeindeversammlung beschlossene Auszonung der Parzelle Kat.-Nr. 01 in die Landwirtschaftszone bereits genehmigt und in Rechtskraft erwachsen ist oder nicht.

Beide Parzellen waren im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung ganz oder teilweise der Kernzone zugeordnet. Es war deshalb richtig, die eingezonten Parzellenflächen in den Quartierplanperimeter einzubeziehen. Die Anerkennung als landwirtschaftliches Gewerbe hat noch nicht zur Folge, dass die rekurrentischen Grundstücksflächen automatisch aus dem Quartierplanverfahren entlassen werden müssten. Wie bereits ausgeführt, ist vielmehr massgebend, ob der Quartierplan für die fraglichen Flächen objektiv einen – allerdings auf die landwirtschaftliche Nutzung beschränkten – Erschliessungsnutzen bringt oder nicht. Daneben kann die Belassung im Verfahren ausnahmsweise auch dann gerechtfertigt sein, wenn ein Grundstück bereits voll erschlossen ist oder sonst wie keinen Vorteil aus der Erschliessung zieht, aber für die Realisierung bestimmter Erschliessungsmassnahmen gleichwohl zwingend benötigt wird. Nachfolgend werden daher die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsmassnahmen einzeln darauf hin zu untersuchen sein, ob sie dem Rekurrenten einen Erschliessungsnutzen bringen oder ob die rekurrentischen Grundstücke für die Realisierung der Erschliessungsmassnahmen zwingend benötigt werden.