

Die streitbetroffene Parzelle liegt an der östlichen Grenze des Siedlungsgebietes von H. und stösst zum Teil unmittelbar an die östliche Gemeindegrenze; sie misst 313 m<sup>2</sup> und bildet mit ca. 50 m<sup>2</sup> Teil eines Feldweges. Im übrigen dient sie der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.

Gemäss den Vorstellungen der Planungsbehörde soll die Einzonung dieser Parzelle sicherstellen, dass die Zufahrt zum - südwestlich dieses Grundstücks, in der Wohnzone W 1.2 gelegenen - Gebiet "B." nicht ausschliesslich über die "unge-nügende L.-strasse", sondern zumindest teilweise über die Ch.-strasse geführt werden könne.

Die Rekurrentin führt aus, es sei unzulässig, mit Hilfe der Zonenplanung die Erschliessung eines Gebietes vorsorglich sicherzustellen und zu diesem Zweck nicht überbaubare Parzellen einzuzonen. Zudem bestehe dabei die Gefahr, dass unüberbaubare Parzellen zurückblieben, wenn sie letztlich nicht für die Erschliessung gebraucht würden. Auch werde dadurch das spätere Quartierplanverfahren in unzulässiger Weise präjudiziert.

Grundsätzlich darf die Umzonung einer Fläche von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone nicht den Zweck haben, einem künftigen Quartierplanverfahren eine Vielzahl von lediglich beliebigen Erschliessungsvarianten zu eröffnen. Geht es indessen - wie vorliegend - um die Sicherstellung einer einzigen und überdies ernsthaft in Betracht fallenden Erschliessungsvariante, ist eine Einzonung nicht zu beanstanden. Unerheblich ist angesichts dieser Verwendungsbestimmung, dass die Parzelle nicht mit einem Gebäude überstellt werden kann. Sollte die Parzelle wider Erwarten letztlich nicht für die Erschliessung benötigt werden, bietet das Quartierplanverfahren genügend Möglichkeiten, das Entstehen einer Kleinparzelle zu vermeiden. Eine nachteilige Präjudizierung des Quartierplanverfahrens liegt sodann nicht vor, da die Umzonung für die Wahl der geeigneten Erschliessungsvariante nicht bindend ist.

Die Rekurrentin führt aus, die Erschliessung des fraglichen Gebietes sei nicht mittels einer Einzonung, sondern mittels eines Quartierplanverfahrens sicherzustellen. Gestützt auf § 124 Abs. 1 PBG könne dabei auch die streitige in der Landwirtschaftszone gelegene Parzelle miteinbezogen werden.

Zwar wäre nicht undenkbar, eine nicht eingezonte Parzelle in den Quartierplanperimeter einzubeziehen. Indessen dürfen der Baulanderschliessung dienende

Quartierstrassen nur auf Land errichtet werden, welches selber in einer Bauzone liegt. Würde in einem Quartierplan die Erschliessung des fraglichen Quartiers über die Ch.-strasse festgesetzt, wäre deshalb die Umzonung der streitbetroffenen Parzelle auf jeden Fall nachzuholen. Sollte die Gemeindeversammlung dannzumal diese Umzonung ablehnen, würde dadurch der ganze Quartierplan in Frage gestellt, und es wäre womöglich eine neue Planung durchzuführen. Ein solches Vorgehen wäre unzweckmässig und könnte für die Quartierplangenosser eine ungerechtfertigt hohe Mehrbelastung mit Administrativkosten nach sich ziehen.