

4.1 Die Rekurrierenden rügen in formellrechtlicher Hinsicht zunächst eine Verletzung des Koordinationsgebotes gemäss Art. 25a RPG. Sie machen im Wesentlichen geltend, dass nutzungsplanerische Festlegungen wie hier die Revision der Waldabstandslinie mit der untergeordneten Quartierplanung zu koordinieren seien. Dabei habe die Quartierplanung der übergeordneten Nutzungsplanung zu folgen und nicht umgekehrt. (...)

4.2 Gemäss Art. 25a RPG sorgt die hierfür zuständige Behörde für eine ausreichende Koordination, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Abs.1). Die Grundsätze der Koordination, darunter auch das Gebot einer inhaltlichen Abstimmung sowie einer möglichst gemeinsamen oder gleichzeitigen Eröffnung der Verfügung (Abs. 2 lit. d), sind sinngemäss auch auf das Nutzungsplanungsverfahren anwendbar (Abs. 4). Art. 25a Abs. 3 RPG verankert sodann den Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Entscheide.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um die Vermeidung widersprüchlicher Planungsakte. Vielmehr stellt sich die Frage, ob die Planung korrekt verlaufen ist, bzw. ob der strittige Quartierplan auf einer genügenden nutzungsplanerischen Grundlage basiert. Wie bereits erwähnt, wurde die Vorlage zur Festsetzung der Waldabstandslinie von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. Damit steht die künftige Linienführung der Waldabstandslinie noch nicht fest. Wie die Rekurrierenden zu Recht einwenden, hat die untergeordnete Quartierplanung grundsätzlich der übergeordneten Nutzungsplanung zu folgen und sind die verschiedenen planerischen Festlegungen aufeinander abzustimmen. Diesen Grundsatz fordert auch die Bestimmung von § 123 Abs. 1 PBG, welche statuiert, dass der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen soll. Nur wenn die Beeinflussung des Quartierplans durch erforderliche nutzungsplanerische Festlegungen von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, vorgängig über die Zonenplanung zu befinden.

Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben. Gemäss § 146 Abs. 2 PBG ist für die Verteilung der Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen das (objektive) Interesse der einzelnen Quartierplangenosser an den betreffenden Anlagen massgebend. Was die Belastung von Flächen im Waldabstandsbereich betrifft, so gilt es gemäss gefestigter Rechtsprechung (vgl. etwa VB 90/0059, 0064 und 0134 = BEZ 1991 Nr. 34 = RB 91 Nr. 54) zu unterscheiden zwischen Flächen, welche baulich voll ausnützbar sind und solchen, welche nicht in die Ausnützungsberechnung miteinbe-

zogen werden dürfen. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG fallen Wald und Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, bei der Berechnung der für die Ausnützung massgeblichen Grundfläche ausser Ansatz. Solches Land hat in baurechtlicher Hinsicht für den Grundeigentümer keinen Nutzen, da es weder baulich nutzbar noch ausnützbar ist. Es fällt bei der Berechnung der Kapazität der Erschliessungsanlagen ausser Betracht und muss mit anderen Worten gar nicht erschlossen werden. Es ist daher nicht gerechtfertigt, diese Fläche mit Erschliessungskosten zu belasten.

Anders verhält es sich indessen bei innerhalb einer Bauzone liegendem Land, welches zwar im Waldabstandsbereich liegt, gemäss § 259 Abs. 2 PBG aber in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden darf. Solche Flächen sind baulich voll ausnützbar. Zwar trifft es zu, dass in diesem Bereich keine oberirdischen Bauten erstellt werden können (§ 262 PBG). Der Ausnützungsanteil der Parzellenfläche darf ausserhalb des Abstandsbereiches jedoch vollumfänglich realisiert werden. Die baulich ausnutzbaren Flächen im Waldabstandsbereich sind damit gleichermassen massgeblich für die Bewerbungsdichte eines Grundstücks und daher für die Berechnung der Kapazitäten der Erschliessungsanlagen voll mitzuberechnen.

Im vorliegenden Fall hat die Quartierplanbehörde die Grundstücke nach einem für alle Grundstücke gleichen Schema mit Kosten belastet. Die spezielle Situation der (voraussichtlich) weiterhin im Waldabstandslinienbereich gelegenen Parzellen wurde nicht berücksichtigt. (...)

Der oben zitierten Rechtsprechung lagen zwar unüberbaute Waldabstandsflächen zugrunde, doch sind die darin angestellten Überlegungen auch im vorliegenden (Spezial-)Fall zu beachten. Dabei ist allerdings dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die (voraussichtlich) im Waldabstandslinienbereich situierten Parzellen – trotz Bauverbot – mit Wohnbauten überstellt sind. Eine Unterscheidung zwischen baulich ausnutzbarem und baulich nicht ausnutzbarem Land ist deshalb nicht angebracht. Vielmehr ist für die Belastung mit Administrativ- und Erschliessungskosten auf die effektiv realisierte Ausnützung abzustellen und erstreckt sich die kostenpflichtige Waldabstandsfläche somit nicht bloss auf den ausnutzbaren Parzellenteil. Ist das Grundstück mit anderen Worten (unter Berücksichtigung von § 259 PBG) übernutzt, darf eine grössere Waldabstandsfläche herangezogen werden. Demgegenüber sind nur die ersten 15 m (ab Waldabstandslinie) mit Kosten zu belasten, wenn die zulässige Ausnützung des Grundstücks respektiert wird. In welchem Umfang die rekursbetroffenen Grundstücksflächen bei der Kostenbelastung heranzuziehen sind, kann vorliegend nicht abschliessend beurteilt werden, da sowohl Zahlen zur tatsächlichen Ausnützung fehlen, als auch der künftige Verlauf der Waldabstandslinie noch nicht feststeht.

Es bleibt immerhin anzumerken, dass im Festsetzungsverfahren nicht mit einer Linienführung zu rechnen ist, welche die Umfahrung der teilweise bis an den Waldsaum heranreichenden Bauten vorsieht, erachtet doch die Praxis ein Umfahren von bestehenden Gebäuden in der Regel nur dann als zulässig, wenn diese mindestens 10 m vom Wald entfernt sind (VB.2002.00030 und 00221 = BEZ 2002 Nr. 60 = RB 2002 Nr. 73). Vielmehr ist davon auszugehen, dass die betroffenen Quartierplanparzellen auch künftig jedenfalls im überwiegenden Mass im Waldabstandslinienbereich liegen werden.

In Anbetracht des engen Zusammenhanges zwischen der Festsetzung der Waldabstandslinie und insbesondere der Festlegung der Kostentragungspflicht im Quartierplanverfahren ist der angefochtene Beschluss somit (...) aufzuheben und die Behörde einzuladen, den Quartierplan nach der Festsetzung der Waldabstandslinie zu überarbeiten und neu festzusetzen. *