



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 10. April 2013 (810 12 269)

Raumplanung, Bauwesen

Quartierplanvorschriften

Besetzung	Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Christian Haidlauf, Bruno Gutzwiller, Niklaus Ruckstuhl, Beat Walther, Gerichtsschreiber Marius Wehren
-----------	---

Parteien	A. _____ und B. _____, Beschwerdeführerinnen, beide vertreten durch Michael Kunz, Advokat
----------	--

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde C._____, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

Betreff	Gemeinde C._____, Quartierplanvorschriften "X._____" (RRB Nr. 1366 vom 28. August 2012)
---------	---

A. Am 7. November 2011 beschloss der Einwohnerrat C._____ die Quartierplanvorschriften "X._____", welche die Parzelle Nr. 440, Grundbuch C._____, mit einer Fläche von 2'989 m² umfassen. Die Planaufgabe fand vom 24. November 2011 bis 30. Dezember 2011 statt.

- B. Am 22. Dezember 2011 erhoben A.____ und B.____, beide vertreten durch Michael Kunz, Advokat in Liestal, gegen den Quartierplan "X.____" Einsprache. Sie machten geltend, dass die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Baute die gesetzlichen Abstände zur Parzelle Nr. 2492, Grundbuch C.____, mehrfach unterschreite. Die für die Realisierung des Projekts erforderlichen Näherbaurechte, welche im Rahmen eines Quartierplanvertrags zu regeln seien, würden nicht vorliegen. Ebenso fehle eine vertragliche Regelung betreffend die Nutzung und Gestaltung der mit einer Dienstbarkeit belasteten Fläche der Parzelle Nr. 440. Ohne die für die Realisierung erforderlichen Näherbaurechte und ohne vertragliche Regelung der Nutzung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche könne der Quartierplan jedoch nicht genehmigt werden.
- C. Im Rahmen der Verständigungsverhandlung konnte mit den Einsprecherinnen keine Einigung erzielt werden.
- D. Mit Entscheid vom 28. August 2012 wies der Regierungsrat Basel-Landschaft die Einsprache von A.____ und B.____ ab, soweit darauf eingetreten wurde.
- E. Am 10. September 2012 erhoben A.____ und B.____, beide nach wie vor anwaltlich vertreten durch Michael Kunz, gegen den Entscheid des Regierungsrats Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie stellen das Begehren, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und dementsprechend sei dem Quartierplan "X.____" bis zum Vorliegen eines Quartierplanvertrages, der die Näherbaurechte zu Parzelle Nr. 2492 und die Nutzung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche der Parzelle Nr. 440 regelt, die Genehmigung zu versagen.
- F. Am 12. November 2012 reichten die Beschwerdeführerinnen dem Gericht die Beschwerdebegründung ein.
- G. In ihrer Vernehmlassung vom 13. Dezember 2012 beantragt die Gemeinde, vertreten durch Roman Zeller, Advokat in Basel, es sei die Beschwerde abzuweisen.
- H. Mit Vernehmlassung vom 11. Januar 2013 beantragt der Regierungsrat, vertreten durch die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
- I. Mit Präsidialverfügung vom 17. Januar 2013 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.
- J. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung halten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben. Die Beschwerdeführerinnen sind als Grundeigentümerinnen der an die Parzelle Nr. 440 angrenzenden Parzelle Nr. 2492 im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO durch den angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Auch die weiteren formellen Voraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.1 Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit kann nach § 45 Abs. 1 lit. c VPO nur in den in dieser Bestimmung genannten Ausnahmefällen überprüft werden. Entscheide betreffend Nutzungspläne und die dazugehörigen Zonenreglemente fallen nicht darunter.

2.2 Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Volle Überprüfung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Überprüfung hat sich dabei dort sachlich zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. BGE 127 II 238 E. 3 b/aa; HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich 1999, Art. 33 N 56). Bei der Angemessenheitsprüfung ist jeweils auch der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden somit darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgabe nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist gestützt darauf zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 529). Den obgenannten Anforderungen genügt es nach ständiger Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat - wie im vorliegenden Fall - als einzige Instanz mit voller Kognition über Einsprachen und Beschwerden entscheidet (vgl. BGE 127 II 238 E. 3b/bb; BGE 119 Ia 321 E. 5 c; 114 Ia 233 E. 2b; HÄNNI, a.a.O., S. 528; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 N 74 f.).

3.1.1 Die Beschwerdeführerinnen rügen zunächst, dass der Regierungsrat, soweit er einen Quartierplanvertrag mit Verweis auf § 43 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 als entbehrlich erachte, das von ihm genehmigte Quartierplanreglement missachte. Dieses sehe vor, dass die für die Realisierung der Überbauung erforderlichen Servitute mittels Quartierplanvertrag zu regeln seien. Für die dienstbarkeitsbelastete Fläche der Parzelle Nr. 440 fehle jedoch eine entsprechende Vereinbarung. Ebenfalls sei gemäss dem Quartierplanreglement für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften ein unterzeichneter und im Grundbuch eingetragener Quartierplanvertrag vorausgesetzt.

3.1.2 Nach § 46 Abs. 1 RBG bedürfen Quartierpläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind (§ 46 Abs. 2 RBG).

3.1.3 Gemäss § 43 Abs. 1 lit. a RBG haben die an der Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln. Wie der Regierungsrat zutreffend ausführt, richtet sich diese Bestimmung einzig an die an der Quartierplanung beteiligten, nicht jedoch an benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Im vorliegenden Fall ist lediglich eine Grundeigentümerin an der Quartierplanung beteiligt. Die Bestimmungen des Quartierplanreglements betreffend Quartierplanvertrag kommen damit im vorliegenden Fall nicht zum Tragen und die Regelung von Rechten und Pflichten in einem Quartierplanvertrag erübrigte sich. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerinnen erweisen sich demnach als unbegründet.

3.2.1 Die Beschwerdeführerinnen machen im Weiteren geltend, dass der vom Regierungsrat genehmigte Quartierplan die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände verletze. Die Quartierplanvorschriften würden entgegen der Auffassung des Regierungsrats nicht bloss die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche festlegen, sondern gemäss § 2 des Quartierplanreglements die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten regeln. Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften setze jedoch voraus, dass die öffentlich-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten seien oder eine privatrechtliche Vereinbarung vorliege, die davon dispensiere. Nicht zulässig seien mit den öffentlich-rechtlichen Gebäude- und Grenzabständen in Widerspruch stehende Quartierplanvorschriften.

3.2.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, dass im Quartierplan zwei Baubereiche festgelegt würden, welche die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche sowie die maximal zulässig Gebäudehöhe und Geschosshöhe bestimmen würden. Tatsächlich werde ohne die Vereinbarung eines Näherbaurechts die maximal mögliche Bebauung, wie sie im Quartierplan vorgesehen sei, nicht realisiert werden können. Die Regelung eines Näherbaurechts vor Erlass und Genehmigung des Quartierplans wäre insofern sinnvoll und zweckdienlich gewesen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit respektive Umsetzung des Quartierplans werde aufgrund des Fehlens eines Näherbaurechts zulasten der Parzelle Nr. 2492 jedoch nicht a priori in Frage gestellt, weshalb kein Grund vorliege, den Quartierplan nicht zu

genehmigen. Im Rahmen der Vernehmlassung führt der Regierungsrat aus, dass die im Quartierplan festgelegten Baubereiche die maximale Ausdehnung der bebaubaren Fläche markieren würden. Dies bedeute indes nicht, dass diese Bereiche auch vollständig bebaut werden dürften. Vielmehr müsse der gesetzliche Grenz- und Gebäudeabstand bei der Bebauung berücksichtigt und eingehalten werden, sofern kein Näherbaurecht vorliege. Die Grenzen dieser Baubereiche stellten zudem, im Gegensatz zu Baufeldern im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG, keine Gestaltungsbaulinien dar und der Standort der Baute sei damit nicht zwingend vorgegeben.

3.2.3 Die Gemeinde führt im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerinnen den Charakter eines Baubereiches bei der Ausscheidung eines Quartierplans verkennen würden. Im vorliegenden Fall habe die Gemeinde zwei Baubereiche ausgeschieden, welche sich durch die zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden würden. Dies bedeute, dass Bauten nicht mehr frei auf der Parzelle platziert werden könnten, sondern lediglich noch in den hierfür vorgesehenen Baubereichen. Vorliegend würden die Baubereiche von der vorbestehenden Bebauung vollständig ausgenutzt. Die bestehenden Bauten seien allesamt rechtmässig bewilligt und würden demzufolge auch die gesetzlichen Abstandsvorschriften einhalten. Es werde im Übrigen Aufgabe des Planers sein, das Bauprojekt gestützt auf den vorliegenden Quartierplan so zu sanieren, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten würden. Dazu zählten auch die Grenzabstandsvorschriften, welche wie bei jedem anderen Bauprojekt einzuhalten seien. Würden diese verletzt, so seien die entsprechenden Näher- oder Grenzbau-rechte nötig, soweit der heutige Bestand nicht durch Besitzstand gesichert sei.

3.2.4 Gemäss § 38 Abs. 1 RBG legen Quartierpläne für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Der Quartierplan kann insbesondere Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung enthalten (§ 38 Abs. 2 RBG). Er besteht aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden (§ 39 RBG).

3.2.5 Die Quartierplanvorschriften "X._____" umfassen das Quartierplanreglement sowie die beiden Pläne "Bebauung 1:500" und "Erschliessung Aussenräume 1:500". Der Plan "Projektentwurf" dient demgegenüber einzig als Beurteilungsrichtlinie im Baugesuchsverfahren. Er unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren und bildet somit nicht Bestandteil der Quartierplanvorschriften.

3.2.6 Gemäss § 2 Abs. 2 des Quartierplanreglements regeln die Quartierplanvorschriften unter anderem Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten. Diesbezüglich statuiert das Quartierplanreglement, dass die im Plan "Bebauung" dargestellten Baubereiche die maximale Ausdehnung der bebaubaren Flächen bestimmen (§ 7 Abs. 1). Gemäss § 7 Abs. 2 sind ausserhalb der Baubereiche keine Bauten und Anlagen zulässig. In § 7 Abs. 3 werden die innerhalb der Baubereiche maximal zulässige Geschosshöhe und Gebäudehöhe und die zulässige Dachform geregelt. Gestützt darauf ist festzustellen, dass die Quartierplanvorschriften die

maximal zulässige Dimensionierung der Baute innerhalb der vorgesehenen Baubereiche regeln. Demgegenüber wird die genaue Lage des Gebäudes mit dem Quartierplan nicht festgelegt bzw. verbindlich vorgeschrieben, wie dies bei Gebäudegrundrissen oder Baufeldern im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG der Fall wäre. Die Argumentation der Beschwerdeführerinnen, wonach die Quartierplanvorschriften die öffentlich-rechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände missachten würden, geht damit an der Sache vorbei. Die gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne von § 90 ff. RBG sind, wie der Regierungsrat zutreffend ausführt, ungeachtet der in den Quartierplanvorschriften ausgewiesenen Baubereiche im Baubewilligungsverfahren einzuhalten. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt unbegründet und demnach vollumfänglich abzuweisen.

4.1 Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- den unterlegenen Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen.

4.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts besteht gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO ein Anspruch auf Parteientschädigung in denjenigen Fällen, in denen der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Dies ist namentlich der Fall, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, über welches gemeindeeigene Rechtsdienste normalerweise nicht verfügen (vgl. statt vieler Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 23. Januar 2013 [810 11 146] E. XIV/2 mit Hinweisen). Die sich im vorliegenden Verfahren stellenden Rechtsfragen erweisen sich nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen im vorgenannten Sinn erforderlich gewesen wäre. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin sind demzufolge nicht gegeben und die Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 400.-- wird den Beschwerdeführerinnen zurückerstattet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber