



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

**vom 6. Januar 2016 (810 15 117)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung**

**Besetzung** Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Jgnaz Jermann, Edgar Schürmann, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführer

**B.**\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch A.\_\_\_\_

**C.**\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch A.\_\_\_\_

alle vertreten durch Dr. David Dussy, und/oder Daniel Gebhardt,  
Advokaten

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal, Be-  
schwerdegegner

**Einwohnergemeinde D.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin, vertreten durch  
Sara Oeschger, Advokatin

**Betreff** Gemeinde D.\_\_\_\_, Zonenvorschriften Siedlung, Gesamtrevision  
(RRB Nr. 571 vom 14. April 2015)

A. Am 16. Dezember 2013 beschloss der Einwohnerrat D.\_\_\_\_ die Quartierplanvorschriften E.\_\_\_\_. Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 1609, Nr. 4984 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 1598, Grundbuch D.\_\_\_\_. Die bisherige Grundnutzung des Quartierplanareals, nämlich Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zone), wurde aufgehoben. Gemäss Quartierplan sollen auf dem Areal Familienwohnungen, Seniorenwohnungen und ein Kindergarten erstellt werden. Nach erfolgter öffentlicher Planauflage und stattgefundenen Verständigungsverhandlungen wies der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) mit Beschluss Nr. 1234 vom 26. August 2014 die von C.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_, A.\_\_\_\_, F.\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_ dagegen erhobenen Einsprachen ab. Die von diesen dagegen erhobene Beschwerde wies das Kantonsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), soweit es darauf eintrat, mit Urteil vom 27. Mai 2015 ab (Urteil des Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], 810 14 264). Die dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist zurzeit am Bundesgericht hängig.

B. Am 12. Mai 2014 beschloss der Einwohnerrat D.\_\_\_\_ die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus Zonenplan Siedlung (mit Teilplan 1: Bauzonen/ Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte und Teilplan 2: Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen) und Zonenreglement Siedlung. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 19. Juni bis 5. August 2014 statt. Während der Auflagefrist erhoben unter anderem C.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_, nachfolgend immer alle vertreten durch Dr. David Dussy oder Daniel Gebhardt, Advokaten, mit Eingabe vom 5. August 2014 Einsprache. Sie stellten die Rechtsbegehren, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" insbesondere hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes anzupassen (Ziff. 1). Es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen (Ziff. 2). Es sei das verdichtete Bauen des Übergangsgebiets südlich der X.\_\_\_\_strasse unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde (Ziff. 3); unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 4). Die Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen der hier nicht erwähnten Einsprecher. Mit den genannten Einsprechern konnte hingegen keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Beschluss Nr. 0571 vom 14. April 2015 wies der Regierungsrat die Einsprache von C.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_, soweit er darauf eintrat, als unbegründet ab und genehmigte die vom Einwohnerrat D.\_\_\_\_ am 12. Mai 2014 beschlossenen Zonenvorschriften im Sinne der Erwägungen und erklärte sie damit allgemeinverbindlich. Des Weiteren verfügte er unter anderem, dass mit diesem regierungsrätlichen Beschluss (Beschluss Nr. 0571) "der Quartierplan E.\_\_\_\_, Inventar-Nr. 55/QP/8/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1234 vom 26. August, ausdrücklich nicht aufgehoben" werde.

D. Gegen diesen Beschluss erhoben C.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, vertreten durch A.\_\_\_\_, sowie A.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 27. April 2015 Beschwerde beim Kantonsgericht und wiederholten die bereits in der Einsprache gestellten Rechtsbegehren. In der ergänzenden Beschwerdebegrün-

derung vom 29. Juni 2015 beantragten die Beschwerdeführer, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung aufzuheben (Ziff. 1); es sei eventualiter das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung nur im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" aufzuheben (Ziff. 2); es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen (Ziff. 3); unter o/e-Kostenfolge zzgl. MWST (Ziff. 4). Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, dass die Gemeinde D.\_\_\_\_ (Gemeinde) gegen das bundesrechtliche Koordinationsgebot in der Nutzungsplanung verstossen habe, indem sie zuerst am 16. Dezember 2013 den Quartierplan E.\_\_\_\_ und anschliessend am 12. Mai 2014 die Gesamtrevision des Zonenplans Siedlung beschlossen habe. Dieser Verstoss müsse aus rein formellen Gründen zur Aufhebung der angefochtenen Zonenplanrevision Siedlung führen. Die Aufhebung müsse jedenfalls zumindest hinsichtlich der im Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung vorgesehenen "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" erfolgen. Die Beschwerdeführer monierten weiter, dass der in der Zonenplanrevision Siedlung vorgesehene Systemwechsel bei der Bestimmung der zulässigen Ausnutzung zu einer Einschränkung der zukünftig möglichen Bebauung bei ihrem Grundstück führe. Der Regierungsrat habe sich überdies mit dieser Problematik nicht auseinandergesetzt. Damit werde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Diese Nutzungsreduktion widerspreche zudem dem Planungsziel des verdichteten Bauens nach Innen. Die Beschwerdeführer rügen überdies, dass durch die Zuweisung der Zone H.\_\_\_\_ in eine Zone nach § 19 Abs. 1 lit. f des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und gemäss den Ausführungen im Planungsbericht dieses Gebiet als Baulandreserve deklariert werde, ohne dass es heute schon eingezont würde. Solchermassen als Baulandreserve deklariertes Land dürfe nicht innerhalb der nächsten 15 Jahre eingezont werden. Dem widerspreche aber die erklärte Absicht der Gemeinde, das Gebiet H.\_\_\_\_ demnächst in das Baugebiet einzuzonen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft als Vertreterin des Regierungsrates beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 28. August 2015 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Im Wesentlichen machte sie geltend, dass keine Widersprüche zwischen den angefochtenen Zonenvorschriften Siedlung und dem Quartierplan E.\_\_\_\_ bestünden und das Koordinationsgebot nicht verletzt worden sei. Des Weiteren führe der Systemwechsel von der bisherigen Nutzungsziffer zur vorgesehenen Ausnutzungsziffer nicht zu einem Nutzungsverlust. Es liege auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Im Übrigen würde auch eine allfällige Nutzungsreduktion keine Unrechtmässigkeit der Zonenplanrevision zur Folge haben. Zudem sei es zulässig, das Gebiet H.\_\_\_\_ in die Zone nach § 19 Abs. 1 lit. f RGB einzuweisen, da dieses Gebiet für die Bebauung voraussichtlich nach frühestens 15 Jahren benötigt würde, und es sich bei der Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG nicht um eine Bauzone handle. Damit verletze die Einweisung in diese Zone auch nicht das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979.

In ihrer Vernehmlassung vom 31. August 2015 beantragte die Gemeinde, vertreten durch Sara Oeschger, Advokatin, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde führte aus, dass die Beschwerdeführer in Bezug auf die Planung in den Gebieten südlich entlang der X.\_\_\_\_strasse und im Gebiet H.\_\_\_\_ nicht betroffen seien, weshalb ihnen – da sie sich zur Begründung des Aufhebungsbegehrens insbesondere auf die Planung in den Gebieten südlich entlang der X.\_\_\_\_strasse und im Gebiet H.\_\_\_\_ berufen wür-

den – hinsichtlich der Rechtsbegehren 1 und 2 der Beschwerdebegründung die Legitimation fehle. Zudem hätten die Beschwerdeführer mit ihrem Rechtsbegehren 1 in der Beschwerdebegründung ihren Antrag im Vergleich zu den Anträgen in der Beschwerde erweitert, was unzulässig sei. Auch aus diesem Grund sei auf dieses Begehren nicht einzutreten. Auf die Aufhebung des Zonenreglements in Bezug auf das Gebiet E.\_\_\_\_ sei ferner deshalb nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführer sich mit denselben Argumenten bereits im Beschwerdeverfahren “Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_“ erfolglos gegen den Quartierplan E.\_\_\_\_ gewehrt hätten. Die Gemeinde erklärte weiter, dass die Quartierplan- und Zonenplanrevisionsverfahren im Sinne von Art. 25a Abs. 2 und 3 RPG kohärent, sorgfältig und minutiös aufeinander abgestimmt worden seien. Es wurde weiter geltend gemacht, die Beschwerdeführer würden durch die Zonenplanrevision entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer sogar eine Besserstellung bezüglich Ausnützungs- und Bauungsreserve erfahren. Einig ging die Gemeinde mit den Beschwerdeführern, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Zonenplanrevision gar nicht dem Baugebiet zugewiesen werden könne, da es für die Vergrößerung des Baugebiets zunächst einer Anpassung des kantonalen Richtplans an die neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG bedürfe. Zusätzlich wäre vorgängig eine Baulandumlegung erforderlich, was mit rund 180 Grundeigentümern einen längeren Planungsprozess mit sich bringe. Jedoch sei aufgrund der genannten Hindernisse und der kommunizierten Planungsabsichten der Beschwerdegegnerin unergründlich, wie die Beschwerdeführer auf die Idee kämen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ demnächst in Baugebiet eingezont werde.

#### Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1. Gemäss § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. Es prüft insbesondere, ob die Eintretensvoraussetzungen, worunter auch die Beschwerdebefugnis der beschwerdeführenden Partei fällt, erfüllt sind (vgl. zu den Eintretensvoraussetzungen, die auch Sachentscheidungs- oder Sachurteilsvoraussetzungen genannt werden, RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Auflage, Basel 2014, Rz 1035 ff., Rz 1136 ff.).

1.2.1. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG gewährleistet das kantonale Recht gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Ferner schreibt Art. 111 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 unter dem Titel der “Einheit des Verfahrens“ vor, dass wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können muss (Abs. 1) und die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts grundsätzlich mindestens die Rügen nach den Artikeln 95 - 98 BGG prüfen können muss (Abs. 3). Daraus folgt, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Zur Beurteilung, ob das Kantonsgericht die Beschwerdeführer

von der Beschwerde ausschliessen darf, ist demgemäss die Beschwerdeberechtigung nach den Grundsätzen von Art. 89 Abs. 1 BGG zu prüfen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C\_133/2008 vom 6. Juni 2008 E. 2.1). Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b); und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Nach kantonalem Recht ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Zur Anfechtung von regierungsrätlichen Entscheiden betreffend kommunale und kantonale Nutzungspläne ist zudem – mit hier nicht gegebenen Ausnahmen gemäss § 47 Abs. 2 Satz 2 VPO – nur berechtigt, wer sich bereits am Einsprache- und Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt hat (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VPO).

Beschwerdeberechtigt ist somit, wer vom angefochtenen Akt besonders betroffen ist. Zur Anfechtung eines Entscheids ist nur legitimiert, wer von diesem stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon aus der blossen räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Des Weiteren muss ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides oder Erlasses bestehen. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es liegt im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer eintragen würde oder (anders gesagt) in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder anders gearteten Nachteils, den die angefochtene Verfügung für den Beschwerdeführer zur Folge hätte. Das schutzwürdige Interesse kann mithin tatsächlicher oder rechtlicher Art sein. Unwesentlich ist, ob ein tatsächliches Interesse rechtlich geschützt wird: Weder muss es von der angerufenen Vorschrift mitumfasst sein, noch braucht es mit der Schutzrichtung der als verletzt behaupteten Norm übereinzustimmen. Die Beschwerdeberechtigung des mit seinen Anträgen nicht durchgedrungenen Verfügungsadressaten ist grundsätzlich unproblematisch. Der Nachbar ist zur Beschwerde befugt, wenn er in einer hinreichend engen nachbarlichen Raumbeziehung zum Baugrundstück steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen kann. Ob er dabei geltend macht, das Bauvorhaben behindere seine Aussicht, verursache ihm Schatten, Lärm oder andere Immissionen, führe zu einer Behinderung seiner Zufahrt oder treffe ihn in seinen ästhetischen Interessen, ist bedeutungslos. Rein ideelle Beeinträchtigungen müssen im Regelfall ein ungleich stärker störendes Mass annehmen als materielle Immissionen, damit die Legitimation bejaht werden kann (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 542 f.). Das Beschwerderecht wird in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4; KGE VV vom 28. Januar 2015 [810 13 396/398] E. 1.3.5).

1.2.2. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Parzelle Nr. 2940, Grundbuch D.\_\_\_\_. Diese Parzelle ist Teil des von der neuen Zonenplanung erfassten Perimeters. Die Beschwerdeführer machen unter anderem geltend, durch die vorgesehenen neuen Zonenvorschriften würde die zukünftig mögliche Nutzung ihres Grundstückes eingeschränkt werden. Demzufolge sind sie materiell beschwert. Sie waren zudem bereits am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Die Beschwerdeführer sind demnach zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

2.1. Zu prüfen ist, ob auf alle Anträge der Beschwerdeführer eingetreten werden kann. Gemäss § 6 Abs. 1 VPO können die Parteien die Anträge, die sie im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellt haben, zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern. Dadurch soll verhindert werden, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Streitgegenstand gemäss vorinstanzlichem Verfahren erweitert wird (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., Rz 1611).

2.2. Die Gemeinden führen nach Eingang der Einsprache ein Verständigungsverfahren durch. Bei erfolgloser Verständigungsverhandlung beantragt die Gemeinde dem Regierungsrat die Abweisung der Einsprachen und die Genehmigung der Zonenvorschriften. Der Regierungsrat entscheidet über die unerledigten Einsprachen und genehmigt, soweit rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen, die Zonenvorschriften (§ 32 RBG).

2.3. Die bereits bei der Einsprache anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer stellten in der Einsprache die Rechtsbegehren, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" insbesondere hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes anzupassen (Ziff. 1). Es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen (Ziff. 2). Es sei das verdichtete Bauen des Übergangsgebiets südlich der X.\_\_\_\_strasse unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde (Ziff. 3). Diese Rechtsbegehren wiederholten sie in der Beschwerde vom 27. April 2015 an das Kantonsgericht. In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 29. Juni 2015 beantragten die Beschwerdeführer hingegen, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung aufzuheben (Ziff. 1); es sei eventualiter das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung nur im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" aufzuheben (Ziff. 2); es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen (Ziff. 3); unter o/e-Kostenfolge zzgl. MWST (Ziff. 4).

2.4. Das Rechtsbegehren 1 der Beschwerdebegründung, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung aufzuheben, wurde erstmals in der Beschwerdebegründung gestellt. Dieses Begehren stellt eindeutig eine Ausdehnung der im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Rechtsbegehren dar, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

2.5.1. In der Einsprache beantragten die Beschwerdeführer, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" insbesondere hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes *anzupassen*. In der Beschwerdebegründung lautete der

Antrag, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung nur im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" *aufzuheben*.

2.5.2. Stellt das Gericht die Fehlerhaftigkeit des Zonenreglements der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" fest, so hat es das Zonenreglement diesbezüglich aufzuheben. Es befindet selbstständig – und innerhalb des gesetzlich Zulässigen – darüber, ob es das Zonenreglement diesbezüglich aufhebt und anpasst oder das Zonenreglement aufhebt und mit oder ohne Weisungen zurückweist. Dieser Entscheid steht im pflichtgemässen Ermessen des Gerichts und ist nicht von Parteianträgen abhängig. Demzufolge stellt der Umstand, dass in der Einsprache die *Anpassung* und in der Beschwerdebegründung die *Aufhebung* des Zonenreglements der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" verlangt wird, keine Erweiterung des vorinstanzlichen Antrages dar.

2.5.3. Die Beschwerdeführer haben in der Beschwerdebegründung des Weiteren den Zusatz "insbesondere hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes" weggelassen. Dies ändert nichts an dem Antrag auf Anpassung bzw. Aufhebung des Zonenreglements der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_", da sie sowohl in der Einsprache als auch in der Beschwerdebegründung die Anpassung bzw. Aufhebung des Zonenreglements im Punkt Zone mit Quartierpflicht Im E.\_\_\_\_ verlangt haben. Die Ergänzung "*insbesondere* hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes" stellt keine Einschränkung des Antrags auf Aufhebung bzw. Anpassung des Zonenreglements dar, so dass das Weglassen dieses Zusatzes im Rechtsbegehren der Beschwerdebegründung an das Kantonsgericht keine Erweiterung des im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Begehrens bedeutet. Stellen die Beschwerdeführer den Antrag auf Aufhebung bzw. Anpassung des Zonenreglements im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_", so ist aufgrund der Begründung alsdann festzustellen, ob die Aufhebung bzw. Anpassung auch immer noch hinsichtlich der Offenlegung des Flussbetts verlangt wird.

2.5.4. Demzufolge ist auf das Rechtsbegehren 2 in der Beschwerdebegründung, es sei eventualiter das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierpflicht, Im E.\_\_\_\_" aufzuheben, einzutreten.

2.6.1. In der Einsprache und der Beschwerde wurde des Weiteren der Antrag gestellt, es sei das verdichtete Bauen des Übergangsgebiets südlich der X.\_\_\_\_strasse unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde. Dieses Begehren wurde in der Beschwerdebegründung nicht mehr gestellt, weshalb vorerst grundsätzlich davon ausgegangen werden könnte, auf die Erhebung dieses Begehrens sei verzichtet worden. Es stellt sich jedoch die Frage, ob dieses Begehren im erst in der Beschwerdebegründung gestellten Begehren, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung aufzuheben, enthalten ist, womit auf den Antrag – das verdichtete Bauen des Übergangsgebiet südlich der X.\_\_\_\_strasse sei unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde – einzutreten wäre.

2.6.2. Im angefochtenen Zonenplan wurde das Gebiet H.\_\_\_\_ in eine Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG und damit in eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine

Nutzung erst später zugelassen wird, eingeteilt. Im Planungsbericht zur Revision der Zonenplanung Siedlung (Stand: Planaufgabe; Planungsbericht Zonenplanung) wird festgehalten, dass eine allfällige spätere Einzonung des Gebiets H.\_\_\_\_ ermöglicht werden soll. Gemäss Beschwerdebeurteilung sei dies ein unzulässiges Vorgehen, weil die Gemeinde das Gebiet bereits in den nächsten 15 Jahren und nicht erst nach Ablauf der nächsten 15 Jahre einzuzonen beabsichtige. Die Beschwerdeführer kommen zum Schluss, dass die planerischen Festlegungen der Zonenplanrevision Siedlung im Bereich H.\_\_\_\_ insgesamt widersprüchlich seien. Der Regierungsrat habe im angefochtenen Entscheid diese Widersprüche einfach übersehen und sich nicht damit auseinandergesetzt. Aus diesem Grund sei die Zonenplanrevision Siedlung aufzuheben. Die Begründung in der Beschwerdeschrift vom 29. Juni 2015 des Antrags bezüglich des Gebiets H.\_\_\_\_ zeigt eindeutig und noch klarer als der Wortlaut, dass der Antrag – das verdichtete Bauen des Übergangsbereichs südlich der X.\_\_\_\_strasse sei unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde – fallen gelassen wurde und statt dessen auch bezüglich des Gebiets H.\_\_\_\_ ein inhaltlich verändertes Begehren gestellt wurde. Somit kann der Antrag, das verdichtete Bauen des Übergangsbereichs südlich der X.\_\_\_\_strasse sei unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet H.\_\_\_\_ als Wohnzone genutzt werde, auch nicht als Teilgehalt des Begehrens, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung aufzuheben, qualifiziert werden. Damit ist das in der Einsprache und der Beschwerde jedoch nicht mehr in der Beschwerdebeurteilung gestellte Begehren bezüglich des Übergangsbereichs südlich der X.\_\_\_\_strasse als nicht mehr gestellt zu betrachten, womit auf dieses auch nicht als Teilgehalt des Begehrens auf Aufhebung des Zonenreglements der Zonenplanung Siedlung einzutreten ist. Dies umso mehr, als die Beschwerdeführer sowohl im Einspracheverfahren als auch vor Kantonsgericht anwaltlich vertreten waren. Im Übrigen kann festgehalten werden, dass der Vorwurf der Beschwerdeführer auch materiell nicht gerechtfertigt erscheint. Da das Gebiet H.\_\_\_\_ für die Bebauung voraussichtlich nach frühestens 15 Jahre benötigt wird und es sich bei der Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG nicht um eine Bauzone handelt, erscheint die Einweisung in diese Zone als zulässig.

2.7. Das Rechtsbegehren, es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73.26 % anzupassen, wurde in der Einsprache und vor Kantonsgericht gestellt, weswegen auf dieses einzutreten ist.

3. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind und auf die Begehren, es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" aufzuheben und es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen, alles unter o/e-Kostenfolge, einzutreten ist.

4.1.1. Die Beschwerdeführer erklären in ihrer Beschwerdebeurteilung, dass das Areal E.\_\_\_\_ im noch geltenden Zonenplan Siedlung weitgehend der öW+A-Zone mit der Zweckbestimmung "Schule" zugewiesen sei. Die Einwohnergemeinde D.\_\_\_\_ sei zur Auffassung gelangt, dass kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung des Areals durch eine Schule bestehe. Gestützt auf diese Überlegungen habe die Einwohnergemeinde D.\_\_\_\_ am 16. Dezember 2013 den Quartierplan E.\_\_\_\_ beschlossen, welcher am 26. August 2014 vom Kanton genehmigt

worden sei. Dieser regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss sei von den Beschwerdeführern angefochten worden und noch nicht rechtskräftig. Am 12. Mai 2014 habe die Einwohnergemeinde die Gesamtrevision des Zonenplans Siedlung beschlossen. Der Perimeter des Quartierplans E.\_\_\_\_ solle im Rahmen dieser Gesamtrevision des Zonenplans in die Zone mit Quartierplanpflicht eingewiesen werden. Das von der Gemeinde gewählte Vorgehen verstosse gegen das bundesrechtliche Koordinationsgebot in der Nutzungsplanung gemäss Art. 25a Abs. 4 RPG. Danach seien die Koordinationsgrundsätze im Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar. Dies bedeute, dass die verschiedenen Verfahren aufeinander abzustimmen seien, so dass die Gefahr widersprüchlicher Entscheide ausgeschlossen werden könne. Im vorliegenden Fall habe das Vorgehen der Gemeinde zur Folge, dass zuerst der Quartierplan E.\_\_\_\_ festgelegt worden sei, während die Gesamtzonenplanrevision noch pendent gewesen sei. Dieses Vorgehen berge die Gefahr widersprüchlicher Festlegungen auf dem betroffenen Gebiet. Das Nichtbeachten des bundesrechtlichen Koordinationsgebots müsse aus rein formellen Gründen zur Aufhebung der angefochtenen Zonenplanrevision Siedlung führen. Diese Aufhebung müsse zumindest hinsichtlich der im Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung vorgesehenen "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_" erfolgen. Die Beschwerdeführer erörtern weiter, dass nach Art. 3 Abs. 1 lit. c der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 die für die Nutzungsplanung zuständigen Behörden bei der Festlegung der Zonenordnung eine umfassende Interessenabwägung vornehmen müssten. Diesbezüglich sei festzustellen, dass das von der Gemeinde gewählte Vorgehen dazu führe, dass im Rahmen der Zonenplanrevision Siedlung das Areal E.\_\_\_\_ gar nicht mehr spezifisch untersucht worden sei. Es sei vielmehr nur auf die bereits laufende Quartierplanung verwiesen worden. Der vorangegangene Quartierplan E.\_\_\_\_ habe somit verhindert, dass die bundesrechtlich gebotene Gesamtschau bei der Revision der Zonenplanung vorgenommen worden sei. Auch aus diesem Grund sei die angefochtene Zonenplanrevision Siedlung insgesamt, jedoch zumindest bezüglich der vorgesehenen "Zone mit Quartierplanpflicht, Im E.\_\_\_\_", aufzuheben.

4.1.2. Die Beschwerdegegner machen geltend, dass das Quartierplanverfahren und das Zonenplanrevisionsverfahren sehr wohl sorgfältig und minutiös aufeinander abgestimmt worden seien. Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung vom 31. August 2015 aus, dass der Gemeinderat D.\_\_\_\_ nach einer generellen Bestandes- und Bedarfsanalyse im Zusammenhang mit den Zonen für öffentliche Werke im Jahr 2010 im Rahmen der Einleitung der Zonenplanrevision zum Schluss gekommen sei, dass die einst für eine Wohnbevölkerung von 38'000 Personen (aktueller Stand 19'000) ausgelegten öW+A-Zonen in Übereinstimmung mit den Vorgaben im Richtplan D.\_\_\_\_ Basel-Landschaft vom 6. September 2005 (Richtplan) zu reduzieren seien. Unter Berücksichtigung der Erschöpfung der bestehenden Baulandreserven im unmittelbaren Ortszentrum habe der Gemeinderat zudem festgestellt, dass sich das zentrumsnahe, erschlossene und weitgehend von Wohngebiet umgebene Areal Im E.\_\_\_\_ für eine Umnutzung in eine Zone mit Quartierplanpflicht und damit als Wohnraum aufdränge. Im Rahmen der Revision sei die neue Zonenplanung Siedlung vom Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft im Jahre 2012 ohne Einwände gegen das Vorhaben im E.\_\_\_\_quartier vorgeprüft worden. Nach zweimaliger Auflage und zweimaliger Mitwirkungsmöglichkeit aller interessierten Kreise sei die revidierte Zonenplanung Siedlung mit Umzonung im E.\_\_\_\_quartier am 12. Mai 2014 vom Einwohnerrat D.\_\_\_\_ einstimmig erlassen und nach unbenutztem Ablauf der Refe-

rendumsfrist öffentlich aufgelegt worden. Dagegen sei lediglich von den Beschwerdeführern Beschwerde erhoben worden, welche sich aber gar nicht an den beiden öffentlichen Mitwirkungen in den Jahren 2011 und 2012 beteiligt hätten. Alles deute darauf hin, dass die Beschwerdeführer ihre Opposition gegen den Quartierplan Im E.\_\_\_\_ nur aus prozesstaktischen Überlegungen auf die Zonenplanung Siedlung ausgedehnt hätten, um sich im Verfahren gegen den Quartierplan auf den von ihnen verursachten verzögerten Eintritt der Rechtskraft der neuen Zonenplanung Siedlung zu berufen und gar kein eigentliches Interesse an der Anpassung der Zonenplanung Siedlung bestehe. Ein derartiges Ansinnen verdiene unter dem Aspekt von Treu und Glauben keinen Rechtsschutz. Der Beschwerdegegner hält in seiner Vernehmlassung vom 28. August 2015 fest, dass aufgrund unterschiedlicher Geschwindigkeiten im Planungsverfahren die Gemeinde den Quartierplan E.\_\_\_\_ erlassen und zur Genehmigung eingereicht habe, bevor sie die Gesamtrevision zur Genehmigung eingereicht habe. Zwischen den Zonenvorschriften und dem Quartierplan bestünden jedoch keine Widersprüche und keine Verletzungen des Koordinationsgebots.

4.2. Nachfolgend werden entsprechend den vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführer zuerst die Natur des Quartierplans und das Verhältnis des Quartierplans zum Zonenplan erörtert, anschliessend werden die Koordinationspflicht und die Pflicht zur Interessenabwägung der Planungsbehörde abgehandelt und als letztes wird auf den von den Beschwerdeführern genannten Bundesgerichtsentscheid eingegangen.

5.1.1. Bei den kommunalen Zonenplänen handelt es sich um kommunale Rahmennutzungspläne. Die Quartierpläne hingegen stellen Sondernutzungspläne dar (vgl. Überschrift zu den §§ 18 bis 32 RBG und zu den §§ 37 bis 47 RBG; HÄNNI, a.a.O., S. 141 f., 239, 241 f.). Gemäss § 41 RBG, welcher den Titel "ordentliches Verfahren" trägt, und sich im Kapitel der Sondernutzungsplanung befindet, erlässt die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften: "a. Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten; b. Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht." § 31 RBG befindet sich im Kapitel der Rahmennutzungsplanung und regelt das Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften. Damit ist erstens festzustellen, dass Quartierpläne auch ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht erlassen werden können und zweitens, dass nach § 41 in Verbindung mit § 31 RBG alle Bestimmungen, welche für den Erlass von Zonenvorschriften gelten, auch für den Erlass von Quartierplänen Anwendung finden, womit die Quartierpläne auch über die gleiche demokratische Legitimation wie Zonenvorschriften verfügen. Wie sich aus § 37 Abs. 1 RBG ergibt, kann der Erlass eines Quartierplanes unabhängig von der Zonenplanung erfolgen, solange der Quartierplan innerhalb der Bauzonenfläche realisiert wird. Eine Abhängigkeit im Sinne einer Stufen- oder Entscheidungsfolge zwischen Zonenplan und Quartierplan besteht demzufolge nicht (siehe zum Ganzen KGE VV vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 3.3; vom 28. Januar 2015 [2015 810 13 396/398] E. 4.4.1 ff.). Damit steht fest, dass es zulässig ist, einen Quartierplan zu erlassen, ohne dass der Zonenplan in dem betroffenen Areal eine Zone mit Quartierplanpflicht vorsieht und folglich grundsätzlich auch nicht zu beanstanden ist, dass ein Quartierplan erlassen wird, bevor eine allfällige Revision der Zonenplanung erlassen worden ist, welche in diesem Areal eine Zone mit Quartierplanpflicht vorsieht.

5.1.2. Obwohl die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdebeurteilung nicht geltend machen, dass die im Gebiet "Im E.\_\_\_\_" vorgesehene Nutzung in unzulässiger Weise von den in der Grundordnung enthaltenen Grundsätzen abweicht, wird hier dennoch auf das Urteil bezüglich "Quartierplan Im E.\_\_\_\_" verwiesen, in welchem das Kantonsgericht zum Schluss gekommen ist, dass sich die geplanten Bauten im Quartierplanperimeter gut in die Topographie und die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen, so dass die vorgesehene Abweichung von der Grundordnung zweifelsohne zulässig ist (KGE VV vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 5.2 ff.)

5.2.1. Nach Art. 2 RPG, welcher die Überschrift Planungspflicht trägt, erarbeiten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab (Abs. 1). Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit (Abs. 2). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen (Abs. 3). Die Grundsätze der Koordination sind in Art. 25a RPG festgehalten. Gemäss dieser Bestimmung ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt, sofern die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Abs. 1). Die für die Koordination verantwortliche Behörde kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen, sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen, holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein und sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Abs. 2 lit. a bis d). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3). Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Abs. 4). Art. 3 RPV, welcher mit "Interessenabwägung" betitelt ist, statuiert, dass sofern den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, sie die Interessen gegeneinander abwägen, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen sowie diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (Abs. 1 lit. a - c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2).

5.2.2. Im kommunalen Richtplan D.\_\_\_\_ wird festgehalten, dass dieser Vorhaben und Projekte enthalte, die zur künftigen Entwicklung von D.\_\_\_\_ beitragen sollen. Der Gemeinderat erhalte damit ein aktuelles Planungsinstrument, das die bestehenden Führungsinstrumente (vorab die Legislaturziele und den Finanzplan) sinnvoll ergänze. Ausgehend vom Richtplan würden schliesslich das Zonenreglement überarbeitet und weitere Plangrundlagen (Strassennetzplan etc.) erstellt. Aus den vorgezogen bearbeiteten Schlüsselprojekten und weiteren Vorhaben mit grosser Dringlichkeit würden die sogenannten vorgezogenen Massnahmen resultieren. Es handle sich dabei um zonenrechtliche Anpassungen, die wegen ihrer Dringlichkeit voraussichtlich noch vor Abschluss der Zonenplanrevision gemäss den Vorgaben des RBG vorgenommen werden sollen. Die Richtplanung solle die weiterführenden Verfahren zu diesen dringlichen Vorhaben einleiten (Richtplan S. 6 f.).

Im Richtplan ist weiter zu lesen, dass die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten so stark gewachsen sei, dass die Baulandreserven heute grösstenteils erschöpft seien. Auch die Möglichkeit zur weiteren Verdichtung und Umstrukturierung sei klein. Studien und Prognosen zur demographischen Entwicklung und dem Flächenbedarf D.\_\_\_\_s würden zeigen, dass unter anderem auf Grund des wachsenden Bedarfs an Wohnfläche (rund 1 % pro Jahr) die Baulandreserven in den nächsten 10 - 15 Jahren voraussichtlich aufgebraucht sein würden, obwohl die Bevölkerungsentwicklung stagniere. Ohne neue Flächenangebote werde die Einwohnerzahl von D.\_\_\_\_ sinken. Die Einwohnerzahl solle langfristig mindestens auf dem jetzigen Stand gehalten werden. Zur Deckung des Mehrflächenbedarfs sollen einerseits die bestehenden Reserven überbaut werden und andererseits vor allem im Ortskern Verdichtungspotentiale ausgeschöpft werden. Der restliche Bedarf sei durch Einzonungen abzudecken. Es folgt eine Liste mit Massnahmen, die vorgenommen werden sollen, um das Ziel zu erreichen. Unter anderem sollen bestehende Reserven genutzt werden. Mit der Überbauung der bestehenden Baulandreserven werde im Laufe der Zeit ein Teil des Baulandbedarfs abgedeckt (Massnahme 1, siehe Karte S 01, bestehende Baulandreserven). Die neuen Überbauungen sollen massvoll verdichtet und dennoch eine hohe Siedlungsqualität und einen hohen Wohnwert aufweisen. Hierfür seien die entsprechenden Verfahren einzuleiten. Vorgesehen seien Zonenänderungen, Quartierplanungen oder die Zuweisung in Zonen mit Quartierplanpflicht, etc. Als Massnahme 2 solle des Weiteren geprüft werden, welche Flächen für öffentliche Werke (OeW-Flächen) künftig nicht mehr zu öffentlichen Zwecken benötigt würden und welche dieser Flächen zur Abdeckung des Baulandbedarfs umgezont werden könnten. Dabei wird auf das Koordinationsblatt SA 01 und Massnahme 1 verwiesen, welche – wie soeben ausgeführt – unter anderem auch die Einleitung von Quartierplanverfahren vorsieht. Die Massnahme 2 wird damit begründet, dass in D.\_\_\_\_ zahlreiche Areale im Umfang von rund 3 - 5 ha der Zone für öffentliche Werke zugewiesen seien, die aufgrund ihrer Lage und Grösse nicht für öffentliche Zwecke genutzt würden (Richtplan S. 14). Es folgt ein Verweis auf die Karte S 01, in welcher die öW+A-Zone im E.\_\_\_\_ aufgeführt ist, mit der Pflicht zur Überprüfung, ob diese Zone dem Wohnbedarf zur Verfügung gestellt werden solle (siehe Richtplan S. 16 [Ziele] und 17).

5.2.3. Im Planungsbericht Zonenplanung werden die Ziele des kommunalen Richtplans festgehalten (Planungsbericht Zonenplanung S. 10). Es wird ausgeführt, dass die öW+A-Zonen nach dem Bedarf der Gemeinde zu dimensionieren seien. Die rechtskräftig ausgeschiedenen öW+A-Zonen würden rund 810'533 m<sup>2</sup> umfassen und auf einer Bevölkerungsprognose von 38'000 Einwohnern basieren. Entsprechend habe der Gemeinderat mit dem kommunalen Richtplan den Auftrag erhalten, die bestehenden öW+A-Zonen zu überprüfen und jene Flächen, die nicht mehr zur Abdeckung der öffentlichen Aufgaben benötigt würden, umzuzonen. Als Grundlage habe eine Bestandesaufnahme und Bedarfsermittlung durch das Projektteam, unter anderem durch gezielte Interviews mit Verwaltungsangestellten gedient. Ergänzt worden sei diese Bedarfsermittlung durch quantitative Berechnungen aufgrund der erwarteten Bevölkerungszahl und -demographie. Die öW+A-Analyse sei aufgrund neuer Erkenntnisse im Zusammenhang mit dem Gemeindefortanlagenkonzept und der Schulraumplanung als Folge der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schule fortgeschrieben worden. Die Bedarfsanalyse habe ergeben, dass die öW+A-Zonen zu grosszügig ausgeschieden seien und diese Zonen im Baugebietperimeter um rund 84'000 m<sup>2</sup> reduziert würden

(Planungsbericht Zonenplanung S. 12). Es wird weiter festgehalten, dass auf dem Areal Im E.\_\_\_\_ eine Zone mit Quartierplanpflicht ausgewiesen werde. Die bestehende gemeindeeigene öW+A-Zone "Schule" werde für die öffentlichen Zwecke nicht benötigt und solle deshalb gemäss kommunalem Richtplan einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Quartierplanung laufe bereits (Planungsbericht Zonenplanung S. 16 f. und 21).

5.2.4. Im Planungsbericht E.\_\_\_\_ vom 20. November 2013 (Stand: Beschluss Einwohnerrat; Planungsbericht E.\_\_\_\_) wird ausgeführt, dass im Rahmen der laufenden Revision der Zonenplanung Siedlung festgestellt worden sei, dass kein Bedarf an einer weiteren öffentlichen Nutzung des Areals bestehe und das Gebiet E.\_\_\_\_ somit der Wohnnutzung zugeführt werden könne. Die Gemeinde beabsichtige deshalb, einen Teil des Areals für die Realisierung von Seniorenwohnungen abzugeben, da sich dieses Areal gemäss einer Testplanung für altersgerechte Wohnungen eigne. Das Areal sei zudem ideal für die Realisierung von Genossenschaftsmietwohnungen für Familien, insbesondere aufgrund der Nähe zum geplanten Kindergarten, zum Ortszentrum und zum landschaftlichen Naherholungsraum sowie aufgrund der guten ÖV-Anbindung und der wohlfreundlichen Tempo-30-Regelung im Quartier (Planungsbericht E.\_\_\_\_ S. 4).

5.3.1. Wie sich aus den obigen Darlegungen ergibt, wurde die Gemeinde D.\_\_\_\_ aufgrund des Richtplans unter anderem verpflichtet zu prüfen, welche OeW-Flächen künftig nicht mehr zu öffentlichen Zwecken benötigt würden und welche dieser Flächen zur Abdeckung des Baulandbedarfs umgezont werden könnten. Dafür wurden unter anderem Zonen mit Quartierplanpflicht vorgesehen. Die im Rahmen der Zonenplanrevision durchgeführte Bedarfsanalyse ergab, dass die öW+A-Zonen zu grosszügig ausgeschieden worden waren und diese Zonen zu reduzieren seien. Da das Areal Im E.\_\_\_\_ nicht mehr zum Zweck öW+A-Zone "Schule" benötigt wurde und es sich für Wohnnutzung eignete, sah sich die Gemeinde im Jahr 2010 veranlasst, diese Zone gemäss Richtplanauftrag in eine Zone mit Quartierplanpflicht zuzuweisen und der Wohnnutzung zuzuführen. Die Gemeinde leitete das Verfahren für die Zuweisung dieses Gebiets in eine Zone mit Quartierplanpflicht ein und führte im Jahr 2011 einen begleiteten Studienauftrag zur Evaluation eines geeigneten Bebauungskonzepts durch (siehe Planungsbericht E.\_\_\_\_ S. 4). Nach zweimaliger Vorprüfung durch den Kanton und zweimalige öffentliche Auflage beschloss der Einwohnerrat D.\_\_\_\_ am 12. Mai 2014 die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung, nachdem es am 16. Dezember 2013 die Quartierplanvorschriften E.\_\_\_\_ beschlossen hatte.

5.3.2. Die genannten Ziele und Massnahmen und deren Begründungen im kantonalen Richtplan, die vorgenommenen Bedarfsermittlungen und die daraus gefolgerten Schlüsse sowie die Ausführungen im Planungsbericht Zonenplanung und im Planungsbericht E.\_\_\_\_ zeigen, dass das Zonenplanrevisions- und das Quartierplanverfahren E.\_\_\_\_ sorgfältig aufeinander abgestimmt und die verschiedenen Interessen abgewogen wurden. Der Vorwurf, es sei die Koordinationspflicht verletzt worden und es habe keine Interessenabwägung stattgefunden, ist folglich unbegründet.

5.4. Im Übrigen zeigen auch die Genehmigungsanträge an den Regierungsrat, dass die zwei Verfahren aufeinander abgestimmt wurden und zu keinem Zeitpunkt sich widersprechende zonenrechtliche Bestimmungen bestanden. Der Gemeinderat beantragte die Genehmigung des Quartierplans mit geringfügigen Änderungen. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss vom 26. August 2014 grundsätzlich die vom Einwohnerrat am 16. Dezember 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften Im E.\_\_\_\_ mit den von der Gemeinde beantragten Änderungen. In seinem Genehmigungsantrag zur Zonenplanrevision vom 15. Januar 2015 bat die Gemeinde den Regierungsrat, das Genehmigungsverfahren in Sachen Zonenplanrevision mit dem Beschwerdeverfahren betreffend Quartierplan E.\_\_\_\_ abzustimmen. Dies mit der Begründung, dass die Einsprecher im Verfahren Zonenplanrevision auch den Genehmigungsbeschluss bezüglich Quartierplanung E.\_\_\_\_ angefochten hätten. Mit der neuen Zonenplanung Siedlung, deren Genehmigung beantragt werde, werde das Gebiet E.\_\_\_\_ einer Zone mit Quartierplanpflicht „Im E.\_\_\_\_“ zugewiesen. Die mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1234 von August 2014 genehmigte Quartierplanung E.\_\_\_\_ solle aber mit der neuen Zonenplanung Siedlung nicht aufgehoben und durch eine Zone mit Quartierplanpflicht abgelöst werden. Sie bat den Regierungsrat daher im Rahmen der Genehmigung der Zonenplanung Siedlung – je nach Stand des Beschwerdeverfahrens zur Quartierplanung E.\_\_\_\_ – das Areal in der Zone mit Quartierplanpflicht „Im E.\_\_\_\_“ zu belassen oder als rechtskräftige Quartierplanung E.\_\_\_\_ im Zonenplan zu vermerken. Der Regierungsrat hat sodann in seinem Beschluss Nr. 571 vom 14. April 2015 die Zonenvorschriften Siedlung grundsätzlich genehmigt und klar festgehalten, dass mit diesem Regierungsratsbeschluss der Quartierplan E.\_\_\_\_, Regierungsratsbeschluss Nr. 1234 vom 26. August 2014, ausdrücklich nicht aufgehoben werde.

5.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorgehen der Gemeinde formell korrekt war und sie sowohl ihrer Koordinationspflicht als auch ihrer Pflicht zur Interessenabwägung nachgekommen ist. Daran ändert – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf einen bundesgerichtlichen Entscheid nichts.

5.6.1 Die Beschwerdeführer führen – wie schon festgehalten – in ihrer Beschwerdebegründung aus, der Umstand, dass der Quartierplan E.\_\_\_\_ bereits festgelegt worden sei, während die Gesamtzonenplanrevision noch pendent gewesen sei, müsse aus rein formellen Gründen zur Aufhebung der angefochtenen Zonenplanrevision Siedlung führen. Als Begründung für den Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Zonenplanrevision Siedlung aus formellen Gründen verweisen sie lediglich in Klammern auf die Erwägungen 2.4 f. des Bundesgerichtsentscheids 1C\_843/2013 vom 22. April 2015, ohne sich mit diesem im Geringsten auseinanderzusetzen.

5.6.2. Im zitierten Entscheid befasste sich das Bundesgericht mit einem Fall aus dem Kanton Luzern. Gemäss jenem Fall hob der Stadtrat Luzern einen 2005 erlassenen Gestaltungsplan, welcher Sonderbauvorschriften über zwei in der Wohnzone liegende Grundstücke vorsah, im Jahre 2012 auf Gesuch der Eigentümer der sich im Gestaltungsplanperimeter befindenden Parzellen hin auf. Grund für den Entscheid des Stadtrats war, dass ein Teil des Areals anlässlich einer noch nicht rechtskräftigen Zonenplanrevision neu der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt werden sollte. Nachbarn dieser Parzellen wehrten sich gegen den Aufhebungsentscheid. Das Bundesgericht erklärte, dass die Aufhebung des Gestaltungsplans nicht in Kraft treten dür-

fe, bevor die revidierte Zonenordnung rechtskräftig sei, sondern mit dieser koordiniert werden müsse, um widersprüchliche Entscheide zu verhindern.

5.6.3. Nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzerns (PBG) Nr. 735 vom 7. März 1989 (Stand 1. September 2009) *erlässt* die Gemeinde die Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne, jedoch *entscheidet* sie nur über Gestaltungspläne (§ 17 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat hat nur die Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne zu genehmigen, jedoch nicht die Gestaltungspläne (§ 17 Abs. 2 PBG). Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen *Departement* zur Vorprüfung einzureichen. Gestaltungspläne können hingegen der *Gemeinde* zu einer Vorprüfung unterbreitet werden (§ 19 PBG). Die Gemeinden sind grundsätzlich nur verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu erlassen (§ 34 PBG). Hingegen sind die Hauptakteure bei einem Gestaltungsplan die Grundeigentümer, die Gemeinde ist nur sekundär am Verfahren beteiligt. So statuiert § 74 PBG Folgendes: “Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer nicht über die Aufstellung oder die Änderung eines Gestaltungsplanes, kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen oder ändern (Abs.1). Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann sie vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung verlangen (Abs. 2)“. Besonders hervorzuheben ist zudem, dass im luzernischen Planungs- und Baugesetz eine eindeutige Stufenfolge zwischen dem Gestaltungsplan und den restlichen Nutzungsplänen besteht, denn § 75 PBG hält unter dem Titel “Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement“ Folgendes fest: “Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. *Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.*“ Damit steht erstens fest, dass die Gestaltungspläne nach PBG – anders als die Quartierpläne nach RBG – nicht über die gleiche demokratische Legitimation wie die anderen Pläne verfügen und vor allem zweitens, dass der Gestaltungsplan nach PBG – anders als der Quartierplan nach RBG – von den anderen Plänen nur abweichen darf, wenn im Bau- und Zonenreglement für solche Abweichungen die erforderliche Mindestfläche festgelegt wurde. Nach RBG muss hingegen im Zonenplan gerade nicht eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt sein, damit ein Quartierplan erlassen werden kann. Aufgrund der grundlegend andersartigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Quartierplan im basellandschaftlichen Recht und Gestaltungsplan im luzernischen Recht sowie der im vorliegenden Fall – auch bezüglich der Genehmigungsanträge an den Regierungsrat – koordinierten Vorgehensweise der Gemeinde bezüglich Quartierplanverfahren E.\_\_\_\_ und Zonenplanung Siedlung ist der vorliegende Fall nicht mit dem bundesgerichtlichen Fall vergleichbar.

6.1. Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass die Zonenplanrevision Siedlung einen Systemwechsel bei der Bestimmung der zulässigen Ausnutzung vorsehe, welcher zu einer Einschränkung der zukünftig möglichen Bebauung bei ihrem Grundstück führe. Es finde eine faktische Abzonung statt, welche nicht als solche deklariert werde. Der Regierungsrat habe sich überdies mit dieser Problematik nicht auseinandergesetzt. Er tische den Einwand der Be-

schwerdeführer vielmehr mit Hinweis auf irgendwelche Nutzungsberechnungen der Gemeinde ab, ohne diese Nutzungsberechnungen konkret zu benennen, den Beschwerdeführern dazu das rechtliche Gehör zu gewähren oder diese Berechnungen selbst nachzukontrollieren. Damit werde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

6.2.1. Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Anspruch auf rechtliches Gehör garantiert dem Einzelnen, in allen Verfahren staatlicher Einzelfallentscheidungen mitzuwirken, soweit der in Frage stehende Hoheitsakt ihn belasten könnte (BGE 127 I 56 E. 2b; 127 I 215 f. E. 3a). Zum gefestigten Bestand des rechtlichen Gehörs zählen in Rechtsprechung und Lehre die Ansprüche auf vorgängige Äusserung und Anhörung, der Anspruch auf Berücksichtigung der Vorbringen, der Anspruch auf Teilnahme am Beweisverfahren unter Einschluss des Rechts, Beweisanträge zu stellen, das Recht auf Akteneinsicht und das Recht auf einen begründeten Entscheid (JÖRG PAUL MÜLLER, Grundrechte in der Schweiz, Bern 1999, S. 509 ff.; MICHELE ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 202 ff.; KGE VV vom 5. September 2007 [810 06 199] E. 9.1).

Die Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör und ist auch ausdrücklich in § 9 Abs. 3 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 und auf Gesetzesstufe in § 18 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 festgeschrieben. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz 1705 f.). In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie sich in ihrem Entscheid stützt (BGE 134 I 83 E. 4.1). Es stellt keine Verletzung der Begründungspflicht dar, wenn sich die Entscheidbehörde auf die für den Entscheid wesentlichen Argumente beschränkt (RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., Rz 345). Eine besonders eingehende Begründung ist notwendig, wenn ein Entscheid schwer in die Rechtsstellung des Betroffenen eingreift, wenn komplexe Rechts- oder Sachfragen zu beurteilen sind oder wenn in einem konkreten Fall von einer konstanten Praxis der Gesetzesanwendung abgewichen wird (RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., Rz 347; KGE VV vom 17. Juni 2015 [810 14 345] E. 3.2.1).

6.2.3. Der Regierungsrat führt im angefochtenen Entscheid aus, dass gemäss Nutzungsberechnungen der Gemeinde die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2940 mit dem Systemwechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnützungsziffer und der Festlegung derselben auf 70 % keinerlei Nutzungsverlust erleiden, sondern vielmehr einen Nutzungszuwachs erzielen würden. Gegenüber heute bestehe mit der Regelung gemäss Gesamtrevision ein grosses Nutzungspotenzial, das noch nicht ausgeschöpft sei.

6.2.4. Im Planungsbericht Zonenplanung wird bereits die allgemeine Berechnung der baulichen Nutzung aufgezeigt (Ziff. 6.10). Im Protokoll zur Einigungsverhandlung vom 5. November 2014 wird zuerst in genereller Weise die Berechnung der Ausnützungsziffer erklärt und anschliessend die Berechnung mit den konkreten Zahlen bezüglich der Parzelle der Beschwerdeführer Nr. 2940 vorgenommen. Dabei wird unter anderem klar festgehalten, dass der Strassenanteil, welcher zur Parzelle Nr. 2940 hinzuzurechnen ist, 33.5 m<sup>2</sup> betrage. Die Beschwerdeführer haben, wie die E-Mail der Gemeinde an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer vom 7. November 2014 zeigt, dieses Protokoll mit der Bitte erhalten, bis zum 25. November 2014 mitzuteilen, ob die Beschwerdeführer an der Einsprache festhalten würden.

Der Regierungsrat stützt sich im angefochtenen Beschluss auf diese Berechnungen der Gemeinde, über welche die Beschwerdeführer Kenntnis hatten. Dabei handelte es sich bei der Berechnung im Protokoll um die Berechnung der möglichen Nutzung der Parzelle der Beschwerdeführer mit den konkreten Zahlen (auch anrechenbarer Strassenanteil). Der Vorwurf der Beschwerdeführer, der Regierungsrat würde auf irgendwelche Nutzungsberechnungen der Gemeinde abstellen, geht somit fehl. Diese Berechnungen waren spätestens seit Erhalt des Protokolls der Einigungsverhandlung im Besitz der Beschwerdeführer, so dass diese über alle wesentlichen Berechnungsgrundlagen und Berechnungen im Bilde waren. Ausserdem hätten sie die Möglichkeit gehabt, der Gemeinde bezüglich des Protokolls Korrektur- oder Ergänzungswünsche mitzuteilen. Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss die Berechnung der Gemeinde als korrekt bewertet und festgehalten, dass gemäss Nutzungsberechnungen der Gemeinde die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2940 keinerlei Nutzungsverlust erleiden würden. Die Wiederholung der von der Gemeinde vorgenommenen Berechnung im Regierungsratsbeschluss ist nicht erforderlich. Dem Vorwurf, das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer sei verletzt worden, kann somit nicht gefolgt werden.

6.3.1. Materiell machen die Beschwerdeführer geltend, dass der vorgesehene Systemwechsel bei der Bestimmung der zulässigen Ausnutzung zu einer Einschränkung der zukünftig möglichen Bebauung führe. Ihre Parzelle befinde sich in der Zone W3b und die Nutzungsziffer betrage 45 %. Die Beschwerdeführer führen weiter aus, dass gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht Zonenplanung somit eine gleichwertige Ausnützungsziffer nach dem folgenden Muster berechnet werden müsse: "Nutzungsziffer alt: 45 % mit 2 Geschossen; dies entspreche faktisch 2.92 Vollgeschosse (2 VG + 0.67 DG + 0.25 SG) und einer Ausnützungsziffer von 65,7 % (= (45 % NZ / 2 Geschosse) x 2.92 Geschosse). Hinzu komme ein Strassenanteil von 11,5 % und eine resultierende effektive Ausnützungsziffer von 73.26 % (= 65.7 % x 1.115)." Die Ausnützungsziffer müsse demnach mindestens 73.26 % betragen, um eine gleiche bauliche Ausnutzung der Liegenschaft zu ermöglichen. Gemäss neuem Zonenreglement betrage diese jedoch lediglich 70 %. Es finde damit eine faktische Abzonung statt, welche nicht als solche deklariert werde.

6.3.2. Wie sich anhand der nachfolgenden Darlegungen zeigen wird, basiert die Berechnung der Beschwerdeführer auf der falschen Annahme, dass der Strassenanteil zur von den Beschwerdeführern ausgerechneten Ausnützungsziffer von 65.7 % hinzugerechnet werden müsse.

6.3.3. Gemäss Planungsbericht Zonenplanung wird die bauliche Nutzung einer Parzelle durch die noch geltenden Zonenbestimmungen durch die Bebauungsziffer und die Ausnutzungsziffer festgelegt. Mit der Zonenplanrevision soll die Nutzungsziffer abgelöst werden durch die Ausnutzungsziffer gemäss kantonaler Gesetzgebung. Mit der Einführung einer Ausnutzungsziffer erfolgt ein Systemwechsel: Nach den noch geltenden Zonenvorschriften sind sowohl Sockelgeschosse wie auch Dachgeschosse nutzungsfrei, was gemäss Ausführungen im Planungsbericht Zonenplanung zu übergrossen Gebäudevolumen im Siedlungsgebiet geführt hat. Die neue Definition schliesst alle tatsächlich dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen mit ein. Die geltenden Zonenbestimmungen sehen vor, dass zur Bestimmung der baulichen Nutzung neben der festgelegten Parzellenfläche auch das an die Parzelle anstossende Strassenareal (bis zur Strassenachse, im Maximum 5 m) mit eingerechnet werden darf. Diese Regelung führte dazu, dass auf Parzellen mit grossem Strassenanteil (v.a. Eckparzellen mit zweiseitigem Strassenanstoss) eine höhere bauliche Nutzung zulässig war, als eigentlich in der jeweiligen Zone vorgesehen wäre. Mit der Revision solle nun deshalb lediglich die in der Bauzone liegende Parzellenfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählen. Um aber einen Ausgleich für den nicht mehr zu berücksichtigenden konkreten Strassenanteil zu schaffen, wurde bei der Herleitung der neuen Ausnutzungs- und Bebauungsziffer aus der noch geltenden Nutzungs- und Bebauungsziffer der Strassenanteil einheitlich mit 11.5 % (entspricht dem durchschnittlichen Strassenanteil im gesamten Baugebiet) berücksichtigt (Planungsbericht Zonenplanung S. 22 f.).

Weiter wird im Planungsbericht ausgeführt, dass die Berechnung der baulichen Nutzung wie bisher durch die Bebauungsziffer (BZ) und neu durch die Ausnutzungsziffer (AZ) statt Nutzungsziffer (NZ) erfolgen soll. Massgebende Änderung ist, dass neu sowohl die Sockelgeschosse wie auch die Dachgeschosse zur Nutzung dazu zählen. Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der Parzellenfläche überbaut werden darf. Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude zu anrechenbaren Parzellenfläche (Planungsbericht Zonenplanung S. 23). Da der Strassenzuschlag nicht mehr zur massgebenden Parzellenfläche gerechnet werden kann, dafür neu Sockel- und Dachgeschoss zur Ausnutzung dazugerechnet werden, mussten AZ und BZ neu berechnet werden, um mindestens die gleiche bauliche Nutzung wie bisher zu ermöglichen. Das geschah dadurch, dass der Strassenanteil mit 11.5 % angesetzt wurde. Das Dachgeschoss (DG) wurde zu  $\frac{2}{3}$  eines Vollgeschosses (VG) und das Sockelgeschoss (SG) zu  $\frac{1}{4}$  eines Vollgeschosses berücksichtigt (Planungsbericht Zonenplanung S. 23).

6.3.4. Die konkrete Nutzungsmöglichkeit für die Parzelle der Beschwerdeführer nach geltenden Bestimmungen errechnet sich damit folgendermassen:

Die Parzellenfläche beträgt 553 m<sup>2</sup>. Die an die Y.\_\_\_\_strasse anstossende Seite der Parzelle misst 13.4 m, die Strassenachse der 5 m breiten Y.\_\_\_\_strasse liegt 2.5 m von der Parzellengrenze entfernt. Dies ergibt eine zusätzliche anrechenbare Parzellenfläche von 33.5 m<sup>2</sup> (13.4 m x 2.5 m). Insgesamt beträgt also nach geltendem Recht die anrechenbare Parzellenfläche 586.5 m<sup>2</sup>. Die zulässige bauliche Nutzung beträgt damit (586.5 m<sup>2</sup> x 45 %) 263.90 m<sup>2</sup>. Da die Dach- und Sockelgeschosse nach bestehendem Recht nicht zur Nutzfläche gezählt werden,

selbst wenn diese zu Wohnzwecken ausgebaut sind, wurden die Dach- und Sockelgeschossflächen, um diese nach bestehender Berechnung (theoretisch) abschätzen zu können, mit einem Wert von 0.67 (für das Dachgeschoss) und 0.25 (für das Sockelgeschoss) eingesetzt.

Die bauliche Nutzung für 2 Vollgeschosse beträgt, wie oben errechnet, 263.90 m<sup>2</sup>. Daraus folgt eine durchschnittliche bauliche Nutzung pro Vollgeschoss von rund 131.95 m<sup>2</sup>. Wird nun diese Nutzung mit 2.92 (1 VG + 1 VG + 0.67 DG + 0.25 SG) multipliziert, ergibt dies eine mögliche Nutzfläche von insgesamt rund 385 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung kann auch wie folgt vorgenommen werden: Die zulässige Nutzungsziffer von 45 % wird auf 2 Stockwerke aufgeteilt, was eine durchschnittliche Nutzungsziffer pro Vollgeschoss von 22.5 % ergibt. Wie bereits ausgeführt, wird von 2.92 (1 VG + 1 VG + 0.67 DG + 0.25 OG) Vollgeschossen ausgegangen, woraus die Nutzungsziffer von 65.7 % resultiert (22.5 % x 2.92). Damit ergibt sich eine mögliche bauliche Nutzfläche von rund 385 m<sup>2</sup> (65.7 % von 586.5 m<sup>2</sup>).

6.3.5. Nach der vorgesehenen Revision besteht hingegen für die Beschwerdeführer eine mögliche bauliche Nutzfläche von 387 m<sup>2</sup> (70 % [Ausnützungsziffer] multipliziert mit der Parzellenfläche von 553 m<sup>2</sup> [Strassenanteil wird nicht mehr hinzugerechnet]).

6.3.6. Wie sich aus der Gegenüberstellung der Nutzung vor und nach der geplanten Revision ergibt, erleiden die Beschwerdeführer durch die neue Zonenplanung keinen Nachteil. Die Beschwerdeführer kamen zum Schluss, die neue Bestimmung sei von Nachteil, weil sie die Berechnung nach geltendem Recht falsch vornahmen. Statt die Parzellenfläche um den effektiven Strassenanteil von 33.5 m<sup>2</sup> zu erhöhen, rechneten sie zur Ausnützungsziffer von 65.7 % einen Strassenanteil von 11.5 % hinzu. Bei diesen 11.5 % handelt es sich jedoch nur um den durchschnittlichen Strassenanteil pro Parzelle im gesamten Baugebiet, welcher in der Berechnung nach den neuen Vorschriften hineinfluss, um einen Ausgleich zu schaffen, weil bei der Berechnung der massgeblichen Parzellenfläche das Hinzurechnen des Strassenanteils neu entfällt.

6.3.7. Damit ist festzuhalten, dass die vorgesehenen Zonenvorschriften für die Beschwerdeführer nicht zu einer nachteiligen baulichen Nutzungsmöglichkeit ihrer Parzelle führen, weshalb die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Im Übrigen besteht bei einer Zonenplanrevision kein Anspruch darauf, dass die Parzelle weiterhin im gleichen Mass genutzt werden kann.

7. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- den unterliegenden Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt.

Nach § 21 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden (Abs. 1). Dem Kanton wird keine Parteientschädigung zugesprochen. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädi-

gung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (Abs. 2). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird den Gemeinden gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO generell nur ein Anspruch auf Parteienschädigung eingeräumt, wenn der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint (vgl. statt vieler: KGE VV vom 4. Juni 2014 [810 14 27] E. 8.2; vom 23. Januar 2013 [810 11 146] E. XIV.2; vom 17. November 2010 [810 10 112] E. 14.2.1). Dies trifft vor allem dann zu, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, das über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über welches gemeindeeigene Rechtsdienste normalerweise nicht verfügen. Die Fragestellungen erweisen sich vorliegendenfalls nicht als derart komplex, dass in diesem Sinne juristisches Spezialwissen erforderlich gewesen wäre. Aus diesem Grund wird der Beschwerdegegnerin keine Parteienschädigung zugesprochen. Die Parteikosten werden somit wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 200.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin