



vom 27. Mai 2015 (810 14 264)

Quartierplanvorschriften

Parteien **A.A._____ und B.A._____**, Beschwerdeführer,
B._____, Beschwerdeführerin,
C._____, Beschwerdeführerin
D._____, Beschwerdeführer
alle vertreten durch D._____

Einwohnergemeinde E.____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch
Sara Oeschger, Advokatin

Betreff Quartierplanvorschriften "F.____"
(RRB Nr. 1234 vom 26. August 2014)

A. Am 16. Dezember 2013 beschloss der Einwohnerrat E.____ die Quartierplanvorschriften F.____, bestehend aus Quartierplan-Reglement (QP-Reglement) und den Plänen Nr. 1 Situation und Nr. 2 Schnitte. Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 1609, Nr. 4984 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 1598, Grundbuch E.____. Als zulässige Nutzung sind 8'800 m² Bruttogeschossfläche festgelegt. Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals, nämlich Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW-Zone), wurde aufgehoben. Die Gemeinde E.____ (Gemeinde) ist Eigentümerin der fraglichen Parzellen. Gemäss Quartierplan sollen auf dem Areal Familienwohnungen, Seniorenwohnungen und ein Kindergarten erstellt werden. Während der öffentlichen Planaufgabe vom 23. Januar 2014 bis 21. Februar 2014 wurden mehrere Einsprachen eingereicht, so unter anderem von Dr. A.A.____, B.A.____, B.____, C.____ und D.____. Die Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug eines Teiles der Einsprachen. Mit den übrigen Einsprechenden, worunter sich auch die oben genannten Einsprecher befanden, konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einsprecher monierten verschiedene Modalitäten des Quartierplans wie z.B. die vorgesehene Gebäudehöhe, die Zulässigkeit von Balkonen und Vordächern, die zulässige Aussenmontage von Satellitenempfängern, die Zulässigkeit von nicht störenden Dienstleistungen und die Nichtanrechnung von verglasten und unbeheizten Balkonen.

B. Mit Beschluss Nr. 1234 vom 26. August 2014 wies der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) die Einsprachen als unbegründet ab, soweit er darauf eintrat. Als gegenstandslos schrieb er die Einsprachen ab, soweit sie den Ausschluss von Dienstleistungsnutzungen im Baubereich 6 betrafen. Der Regierungsrat genehmigte die vom Einwohnerrat E.____ am 16. Dezember 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften F.____ im Sinne der Erwägungen mit den in seinem Beschluss genannten Änderungen und erklärte die Quartierplanvorschriften damit allgemein verbindlich. Die folgenden vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen wurden genehmigt: Der dritte Satz des Art. 5 Abs. 1 des QP-Reglements lautete neu dahingehend, dass die Baubereiche 2 bis 5 in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten seien. Zugelassen seien auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe. Dem Art. 5 Abs. 3 QP-Reglement wurde der Abs. 6 hinzugefügt, gemäss welchem für den Baubereich 6 die Wohnnutzung gelte.

C.1. A.A.____ und B.A.____, B.____, C.____ und D.____, alle vertreten durch D.____, wiederum vertreten durch Dr. David Dussy, Advokat, erhoben am 9. September 2014 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde und beantragten, es sei der Regierungsratsbeschluss vom 26. August 2014 aufzuheben und dem Quartierplan F.____ die Genehmigung zu verweigern. Eventualiter sei der Regierungsratsbeschluss vom 26. August 2014 aufzuheben und die Sache zur Sachverhaltsabklärung und zur Entscheidung an den Regierungsrat zurückzuweisen; alles unter o/e-Kostenfolge. In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 12. November 2014 wiederholten die Beschwerdeführer, mittlerweile nicht mehr anwaltlich, aber immer noch durch D.____ vertreten, die bereits gestellten Rechtsbegehren.

Die Beschwerdeführer monierten im Wesentlichen die Umzonung von einer öW-Zone in eine Zone mit Quartierplanpflicht und verlangten de facto eine Auszonung. Sie machten geltend, dass der Wechsel einer Nutzungszone nicht Bestandteil eines Quartierplanverfahrens sein dürfe. Der Quartierplan widerspreche der geltenden Zonenplanung Siedlung und stelle eine unzulässige Vorwegnahme der noch nicht rechtskräftigen Revision der Siedlungsplanung dar. Des Weiteren verletze der Quartierplan die bundesrechtliche Bestimmung, gemäss welcher vorläufig die Fläche der im Kanton rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden dürfe. Im Zusammenhang mit der Höhe der geplanten Gebäude rügten sie, dass als Grundlage für das gewachsene Terrain zu Unrecht die Kanaldeckelhöhen der X.____-, Y.____- und Z.____strasse gemäss Leitungskataster E.____ gelten würden, dass die angenommene Vollgeschosshöhe von 3 m zu hoch sei und dass für die Detailplanung ein unangemessener Spielraum von 1 m eingerechnet worden sei. Die Beschwerdeführer monierten weiter, dass die geplanten Gebäude im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens nicht ausgesteckt und die Mitwirkungsrechte der Beschwerdeführer verletzt worden seien. Zudem würden den Beschwerdeführern durch die geplante überdimensionierte und schlecht gegliederte Bebauung der Parzelle Nr. 1609 (Baubereich 6) materielle wie auch immaterielle Nachteile erwachsen. Auf die Interessen der Beschwerdeführer sei nicht eingegangen worden. Zudem entstehe durch die geplante Nutzung ein höheres Verkehrsaufkommen. Es handle sich vorliegendenfalls überdies um eine unerwünschte Siedlungsentwicklung nach aussen und nicht nach innen, weshalb sie dem neueren Ziel der Raumplanung, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, entgegenstehe.

C.2. Die Gemeinde, vertreten durch Sara Oeschger, Advokatin, beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 19. Januar 2015, es sei auf die Beschwerde vom 9. September 2014 nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde vom 9. September 2014 vollumfänglich abzuweisen, alles unter o/e-Kostenfolge. Die Gemeinde stellte klar, dass die beiden von der Quartierplanung F.____ umfassten Parzellen lange vor dem Erwerb der Nachbarparzelle Nr. 2940, Grundbuch E.____, durch die Beschwerdeführer im Jahre 1999 als öW-Zone mit Zweckbestimmung Schule und damit als Bauzone ausgeschieden worden seien. Die Beschwerdeführer hätten daher zu keiner Zeit darauf vertrauen dürfen, dass die verfahrensgegenständlichen Parzellen unbebaut blieben. Spätestens seit der Genehmigung des kommunalen Richtplans E.____ im September 2005 hätten die Beschwerdeführer nicht mehr auf eine Auszonung hoffen können. Die Gemeinde machte geltend, dass beim Bau von Schulen in Gemeinden mit einer Struktur und Einwohnerzahl wie E.____ zur Deckung des Schulraumbedarfs regelmässig Bauten von fünf Geschossen oder mehr notwendig seien. Die mit der Quartierplanung F.____ ermöglichten Bauvorhaben im Baubereich 6 würden sich hinsichtlich Gebäudeausmass räumlich weit geringer auswirken, als die in dieser öW-Zone bisher vorgesehene Schulanlage. Die geplante Wohnnutzung bringe auch weniger Emissionen als die bislang vorgesehenen Schulgebäude mit sich. Damit würden die Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Quartierplan in mehrfacher Hinsicht besser gestellt, womit es an der Beschwer und damit an der Beschwerdelegitimation fehle. Jedenfalls würden die Beschwerdeführer mit ihrer Opposition gegen die Wohnnutzung gar keine schützenswerte Interessen verfolgen können. Die Rechtsprechung verlange für die Bejahung einer Drittbeschwerdelegitimation regelmässig einen besonders starken Eingriff. Eine solche Betroffenheit liege vorliegendenfalls nicht vor, weshalb die Beschwerde-

gitimation zu verneinen und auf die Beschwerde nicht einzutreten sei. Des Weiteren hätten die Beschwerdeführer die Forderung auf Auszonung der im Quartierplanperimeter liegenden Parzellen weder in der Einsprache noch an der Verständigungsverhandlung vorgebracht. Die Einwände der Beschwerdeführer hätten sich bisher nicht gegen den Grundsatzentscheid der Wohnüberbauung gerichtet. Vielmehr habe D.____ in seiner Einsprache zu Art. 2 des QP-Reglements (Zweck und Ziel der Planung) ausgeführt, dass er die geplante gute, der Umgebung angepasste Überbauung wie auch die qualitativ gute, quatierveträgliche Wohnüberbauung begrüsse. Dagegen erachte er die Zielbestimmung bei den einzelnen Detailbestimmungen zu wenig berücksichtigt. In Anbetracht der generellen Anerkennung der Wohnnutzung gemäss Quartierplan im Einspracheverfahren seien die Beschwerdeführer mit ihren grundsätzlichen Einwänden unter dem Aspekt des Rechtsmissbrauchsverbots und auch des Novenrechts nicht zu hören und entsprechend sei auf die Beschwerde diesbezüglich nicht einzutreten.

Die Gemeinde wies weiter auf den kommunalen Richtplan E.____ aus dem Jahre 2005 hin, welcher vom Kanton im Rahmen der Genehmigung insbesondere auf die Einhaltung der bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben betreffend Siedlungsentwicklung überprüft worden sei. Darin sei dem Gemeinderat der verbindliche Auftrag erteilt worden – aufgrund des festgestellten dreifach überdimensionierten Bestands von öW-Zonen und des dringenden Wohnraumbedarfs zum Zwecke der Erhaltung des Einwohnerbestandes –, die Umzonung des F.____areals in eine Wohnzone zu prüfen. Der Gemeinderat E.____ sei nach einer generellen Bestandes- und Bedarfsanalyse im Zusammenhang mit den öW-Zonen von März bis November 2010 im Rahmen der Einleitung der Zonenplanrevision zum Schluss gekommen, dass sich das Areal F.____ für eine Umzonung in eine Zone mit Quartierplanpflicht und damit als Wohnraum aufdränge. Die revidierte Zonenplanung Siedlung mit Umzonung im F.____quartier sei am 12. Mai 2014 vom Einwohnerrat einstimmig erlassen worden und nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist öffentlich aufgelegt worden. Die einzige unerledigte zur Zeit vom Regierungsrat zu behandelnde Einsprache stamme von den Beschwerdeführern und richte sich sinnigerweise im Wesentlichen gegen die Umzonung im Gebiet F.____. Die Beschwerdegegnerin erörterte, dass nach basellandschaftlichem Recht grundsätzlich kein rechtshierarchischer Vorrang des Instituts des Zonenplans gegenüber dem Quartierplan bestehe. Nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift dürften Quartierpläne von Zonenplanvorschriften abweichen.

C.3. In seiner Vernehmlassung vom 21. Januar 2015 beantragte der Regierungsrat, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter o/e-Kostenfolge. Er hielt fest, dass ein Teil der Parzelle Nr. 4984 (ca. 900 m²) seit 1967 in der Wohnzone W2b liege und nun ebenfalls in den Quartierplan F.____ integriert worden sei. Er wies darauf hin, dass A.A.____ und B.A.____ ihre Einsprache nach der Verständigungsverhandlung zurückgezogen, am 9. Mai 2015 jedoch mitgeteilt hätten, an der Einsprache festzuhalten. Des Weiteren hätten A.A.____ und B.A.____ in ihrer Einsprache lediglich die Gewährleistung des rückwärtigen Zugangs zu den Gärten via Parzelle Nr. 1609 zum An- und Abtransport von sperrigen Gegenständen verlangt. Soweit die Beschwerdeführer A.A.____ und B.A.____ nun über die Geltendmachung des rückwärtigen Zugangs hinaus ihre Beschwerde ausdehnen würden, sei darauf nicht einzutreten. Soweit die anderen Beschwerdeführer ihre Beschwerdeerügen im Vergleich zur Einsprache erweitern würden, sei auf diese neuen Begründungen nicht einzutreten.

Der Regierungsrat hielt fest, dass aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführer vermutet werde, dass diese davon ausgehen würden, es müsse erst im Zonenplan eine Zone mit Quartierplanpflicht ausgeschieden werden, bevor ein Quartierplan erlassen werden könne. Dem sei jedoch nicht so. Bei der vorliegenden öW-Zone handle es sich um eine Bauzone. Das ganze Quartierplanareal sei baureif und vollständig erschlossen. Der Quartierplan stelle einen typischen Fall der Siedlungsentwicklung nach innen dar. Der vorliegende Quartierplan entspreche den gesetzlichen Anforderungen, habe einen genügend hohen Bestimmtheitsgrad und sei umsetzbar. Das Quartierplanverfahren sei korrekt durchgeführt worden, eine Teilnahme der Nachbarschaft in einer Jury zur Beurteilung eines Studienauftrages oder überhaupt eine Mitwirkung in dieser Phase einer Planung sei gesetzlich nicht vorgesehen.

D. Anlässlich der heutigen Verhandlung hat das Kantonsgericht im Beisein unter anderem des Beschwerdeführers und Vertreters der übrigen Beschwerdeführer D.____, der Rechtsvertreterin der Gemeinde, von G.____, Leiterin Raumplanung, Umwelt und Kataster, und H.____, Leiter Städtebau, Bauten und Sport, beide von der Gemeinde E.____, von I.____ von der Bau- und Umweltschutzdirektion als Vertreterin des Regierungsrates und J.____ vom kantonalen Amt für Raumplanung einen Augenschein an Ort und Stelle vorgenommen. An der anschliessenden Parteiverhandlung haben die Parteien an ihren bereits gestellten Anträgen festgehalten. Auf die Ausführungen in den verschiedenen Urteilen und Rechtsschriften sowie auf diejenigen in der heutigen Verhandlung wird, soweit erforderlich, in den Urteilserwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

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 erfüllt sind. Das Gericht hat also zu prüfen, ob ein zulässiges Beschwerdeobjekt vorliegt, ob die Vorinstanz zum Erlass des angefochtenen Entscheides zuständig war, ob die beschwerdeführenden Parteien zur Beschwerde befugt sind, ob die geltend gemachten Beschwerdegründe zulässig und die Formalien eingehalten sind, ob die Beschwerdeschrift also fristgemäss eingereicht wurde und die notwendigen Rechtsbegehren mit den Beweismitteln enthält sowie begründet und unterschrieben wurde (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 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 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 Bundesgesetz-

zes 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; Urteil des Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 28. Januar 2015 [810 13 396/398] E. 1.3.5).

1.2.2. Die Beschwerdeführer B.____, C.____ sowie D.____ sind gemäss Grundbuchauszug Eigentümer der Parzelle Nr. 2940. A.A.____ und B.A.____ wohnen in der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2940. Diese Parzelle grenzt westlich an die vom Quartierplan erfasste Parzelle Nr. 1609 an, auf welcher der Baubereich 6 geplant ist. Die Beschwerdeführer machen geltend, durch die Genehmigung des Quartierplans und die Errichtung der damit vorgesehenen Bauten entstünden ihnen ein übermässiger Wertverlust und u.a. ein Verlust an Aussicht, Sonnenlicht und Ruhe. Sie sind demzufolge materiell beschwert. Sie waren zudem bereits am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Würden sie mit ihren erhobenen Rügen durchdringen, müsste die Genehmigung des Quartierplans verweigert werden und die geplanten Bauten könnten nicht errichtet werden. Dies hätte zur Folge, dass das Grundstück der Beschwerdeführer weiterhin an eine weitgehend unbebaute öW-Zone für Schulen angrenzen würde. Sie sind somit von der Quartierplanung stärker als jedermann betroffen und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Nichtgenehmigung des Quartierplans. Ihre Beschwerdelegitimation ist demnach gegeben. Dem Argument der Gemeinde, die Beschwerdeführer seien nicht beschwert, weil die nach geltendem Nutzungsplan zulässige Nutzung (Schulhaus) für die Beschwerdeführer wesentlich grössere Immissionen etc. mit sich brächte, kann nicht gefolgt werden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gemäss den §§ 43 ff. VPO erfüllt sind und die Zuständigkeit des Kantonsgerichts sowohl örtlich als auch sachlich gegeben ist, kann auf die vorliegende Beschwerde grundsätzlich eingetreten werden. Zu prüfen ist, ob auf alle Rechtsbegehren eingegangen werden kann.

1.3.1. Beschwerden müssen ein klar umschriebenes Begehren haben und begründet werden (§ 5 VPO). 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. Hingegen sind die Parteien befugt, ihre rechtliche Begründung zu ändern, soweit der Zusammenhang zum Streitgegenstand gewahrt bleibt. Auch die Beschwerdeinstanz kann unter anderem aufgrund des geltenden Prinzips, dass sie das Recht von Amtes wegen anwendet, die angefochtene Verfügung im Ergebnis gleich belassen, jedoch das Ergebnis anders begründen als die Parteien oder die Vorinstanz (§ 16 Abs. 2 VPO; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz 1135 f., 1534 f.).

1.3.2. Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerde an das Kantonsgericht die Aufhebung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses und die Verweigerung der Genehmigung des Quartierplans "F.____". Eventualiter sei der Regierungsratsbeschluss aufzuheben

und die Sache zur Sachverhaltsabklärung und Entscheidung an den Regierungsrat zurückzuweisen. In der Beschwerdebegründung erklären die Beschwerdeführer, dass das Areal F.____ seinerzeit eingezont und der öW-Zone zugewiesen worden sei, um den kommunalen Platzbedarf für eine Schule zu decken. Nachdem dieser Bedarf entfallen sei, wäre grundsätzlich eine Auszonung angezeigt. Diese Auszonung müsse im Rahmen der Revision der Zonenplanung Siedlung und nicht im Rahmen der Quartierplanung erfolgen. Indem die Gemeinde nun den Quartierplan F.____ vorziehe, umgehe sie Art. 15 lit. b RPG, Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG und § 37 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Der Quartierplan F.____ sei deshalb auch wegen Missachtung dieser kantonalrechtlichen Vorschriften aufzuheben.

Soweit in diesen Ausführungen der Beschwerdeführer – auch “nur“ im Rahmen ihres Eventualantrags – der Antrag auf Auszonung enthalten sein sollte, kann auf diesen nicht eingetreten werden, da er im vorinstanzlichen Verfahren nicht gestellt worden ist und eine unzulässige Antragserweiterung nach § 6 Abs. 1 VPO darstellt. Soweit die Beschwerdeführer diese Überlegungen “lediglich“ als zusätzliche Begründung für den Antrag auf Aufhebung des Quartierplans vorbringen, sind diese Begründungen zulässig und im Rahmen der materiellen Beurteilung der Beschwerde zu prüfen.

1.4.1. Die Beschwerdeführer B.____, C.____ und D.____ hatten in ihren Einsprachen an die Gemeinde festgehalten, dass sich ihre Eingaben ausschliesslich auf den Baubereich 6 (Familienwohnungen) auf der Parzelle Nr. 1609 beziehe. Des Weiteren erklärten sie, mit den in Art. 2 des QP-Reglements formulierten Zwecken und Zielen der Quartierplanung einverstanden zu sein und unter anderem auch die geplante “gute, der Umgebung angepasste Überbauung“ wie auch “qualitativ guten, quatierveträglichen Wohnüberbauung“ zu begrüssen. Sie monierten hingegen die zulässige Gebäudehöhe und gewisse Aspekte, die mit den geplanten Balkonen, der Entlüftung der Tiefgarage und Ein- und Ausfahrt derselben, der Fassadengestaltung, dem Aufstellen von Satellitenempfängern, der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, den hochstämmigen Bäumen, der Erschliessung und den Veloabstellanlagen in Verbindung standen. Auch die Einsprecher A.A.____ und B.A.____ hielten in ihrer Einsprache an die Gemeinde fest, dass sich ihre Eingabe ausschliesslich auf den Baubereich 6 (Familienwohnungen) auf der Parzelle Nr. 1609 beziehe. Sie beantragten lediglich, dass der jetzige Zugang zu den Schrebergärten als Fusswegrecht im Situationsplan einzuzeichnen sei und die Errichtung von Gartentoren im QP-Reglement aufzunehmen sei.

1.4.2. Wären die Beschwerdeführer mit ihren Rügen und damit mit ihren Einsprachen beim Regierungsrat durchgedrungen, wäre der Quartierplan nicht genehmigt worden. Die Beschwerdeführer verfolgen mit ihren beim Kantonsgericht vorgebrachten Rügen weiterhin die Nichtgenehmigung des Quartierplans. Sie haben jedoch neue Rügen erhoben, die sich nunmehr nicht nur auf die Parzelle 1609 beziehen, sondern auch auf die weiteren vom Quartierplanperimeter umfassten Parzellen. Damit haben die Beschwerdeführer nur die Begründung, nicht jedoch auch die Anträge erweitert. Die Rügen der Beschwerdeführer sind somit – entgegen dem Antrag der Gemeinde – zu behandeln.

2. Gemäss § 45 Abs. 1 lit. a-c VPO können mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Demgegenüber ist vorliegend die Angemessenheitsüberprüfung gemäss § 45 Abs. 1 lit. c VPO ausgeschlossen. Diese Bestimmung genügt – im vorliegenden Fall – auch den Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 2 RPG und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention; EMRK) vom 4. November 1950 (KGE VV vom 23. September 2009 [810 08 390] E. 2; KGE VV vom 23. Januar 2013 [810 11 146] E. 1.3). Nur in den vorliegend nicht interessierenden Fällen, in welchen der Regierungsrat die Nutzungsplanung nicht im Rahmen eines Rechtsmittel-, sondern “lediglich” eines Genehmigungsverfahrens beurteilt, liegt keine den Anforderungen von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG genügende volle Überprüfung vor (vgl. KGE VV vom 23. Januar 2013 [810 11 146] E. 1.3.; vom 13. April 2011 [810 10 303]; vom 5. November 2008 [810 08 57] E. 3; vom 1. November 2006 [810 06 98] E. 2.1; siehe auch BGE 114 Ib 81 E. 3).

3.1. Die Beschwerdeführer führen in ihrer Beschwerde aus, dass die Einwohnergemeinde E.____ erst im Entwurf der revidierten Zonenplanung Siedlung vorsehe, das fragliche Areal aus der öW-Zone zu entlassen und in eine Zone mit Quartierplanpflicht einzuweisen. Das benachbarte westliche Gebiet K.____/L.____ solle in eine Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG (Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird) eingewiesen werden und damit im Nichtbaugebiet verbleiben (vgl. Ziff. 6.9 des Planungsberichts zur Revision der Zonenplanung Siedlung, Stand Planaufgabe [Planungsbericht ZP Siedlung]). Dagegen werde im Planungsbericht zum Quartierplan F.____ vom 20. November 2013 [Planungsbericht QP F.____] fälschlicherweise, wie die nachfolgend zitierte Passage zeige, noch von einer Wohnzone W3 ausgegangen: “Gemäss den neuen Zonenvorschriften Siedlung (Stand Beschluss Einwohnerrat) grenzt das Quartierplanareal im Norden an eine dreigeschossige Wohnzone (W3) mit maximaler Fassadenhöhe von 10.3 und Gebäudehöhe von 13.3 m“ (Planungsbericht QP F.____, S. 8). Nunmehr sei eine Einzonung nicht mehr geplant und das Gebiet bleibe der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Aus dem geschilderten Sachverhalt gehe hervor, dass die Einwohnergemeinde E.____ mit dem Erlass des Quartierplans F.____ der Revision der Zonenplanung unzulässigerweise vorgreife und wesentliche Planungsannahmen nicht mehr zutreffen würden: So liege zum Beispiel noch kein Entscheid für die Einzonung der Nachbarparzellen vor. Des Weiteren sei, obwohl die neue Zonenplanung Siedlung bis dato noch nicht vom Regierungsrat genehmigt worden sei, z.B. bereits im Sommer 2013 im Planungsbericht zum Quartierplanverfahren festgehalten: “Unter Berücksichtigung der neuen Zonenvorschrift Siedlung...” oder “... liegt die theoretische AZ der Parzelle 1609 um 17% höher als vom neuen Zonenreglement Siedlung vorgegeben“. Damit verstosse das Vorgehen gegen die bundesrechtlichen Planungsprinzipien.

3.2. Die Ausführungen der Beschwerdeführer legen die Vermutung nahe, dass sie die Ansicht vertreten, es müsse zuerst im Verfahren Zonenplanung Siedlung eine Zone mit Quartierplanpflicht erlassen werden und erst anschliessend dürfe ein Quartierplan erlassen werden. Zudem monieren sie, dass wesentliche Planungsannahmen nicht mehr zutreffen würden. Als

erstes wird auf das Verhältnis zwischen dem Zonenplan Siedlung und dem Quartierplan eingegangen, als zweites auf den Vorwurf, Planungsannahmen würden nicht zutreffen.

3.3. 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 Entscheidfolge zwischen Zonenplan und Quartierplan besteht demzufolge nicht (KGE VV vom 28. Januar 2015 [2015 810 13 396/398] E. 4.4.1 ff. mit weiteren Hinweisen). Der Vorwurf, dass der Erlass des Quartierplanes der Revision der Zonenplanung unzulässigerweise vorgreife, geht somit ins Leere.

3.4. Zu den Vorwürfen der nicht zutreffenden Planungsannahmen kann folgendes festgehalten werden: Gemäss gültigem Zonenplan liegen die nördlich an das Quartierplanareal F.____ angrenzenden Parzellen in der W2b-Zone. Im revidierten aufgrund eines hängigen Beschwerdeverfahrens nicht rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (die Beschwerdeführer in diesem Verfahren haben auch den Zonenplan Siedlung angefochten) sollen diese nördlich an das Quartierplanareal F.____ angrenzenden Parzellen nunmehr von der W2b-Zone in die W3-Zone aufgezont werden. Diese Zone ist somit bereits heute eingezont und überbaut. Die auf die sich nördlich des Quartierplanperimeters F.____ befindenden Parzellen bezugnehmende Aussage der Beschwerdeführer, dass nunmehr eine Einzonung nicht mehr geplant sei und das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten bleibe, ist falsch. Im Übrigen wird im Planungsbericht zum Quartierplan F.____ in der von den Beschwerdeführern zitierten Passage ausdrücklich festgehalten, dass gemäss den neuen Zonenvorschriften Siedlung, welche sich auf dem Stand Beschluss Einwohnerrat befänden, sich die Zone nördlich des Quartierplanareals in der W3 befände. Damit wird keinesfalls suggeriert, dass der Zonenplan Siedlung bereits rechtskräftig sei oder sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan dort eine W3-Zone befände. Des Weiteren wird im Planungsbericht zur Revision der Zonenplanung Siedlung (Stand Planaufgabe) in Ziff. 6.9 festgehalten, dass Untersuchungen zur demographischen Entwicklung und zum Wohnflächenbedarf von E.____ aufzeigen würden, dass zusätzliche Areale eingezont werden müssten, um die Einwohnerzahl langfristig zu halten. Eines der wenigen Gebiete, das sich für eine Umzonung von einer Landwirtschaftszone in eine Wohnzone anbiete, sei das Gebiet

L.____. Im kommunalen Richtplan sei der Auftrag festgesetzt, für das Gebiet L.____ – als Grundlage für den Entscheid des Einwohnerrats über eine Einzonung desselben – ein Siedlungskonzept zu erarbeiten. Die Gemeinde habe dazu 2010/2011 eine Testplanung durchgeführt, welche die Machbarkeit der Bebauung bestätige. Ein Entscheid zur Einzonung liege noch nicht vor. Im Zonenplan Siedlung werde das Gebiet L.____ deshalb als Zone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RPG ausgewiesen, also als Zone, in der eine Nutzung noch nicht bestimmt sei. Damit werde das Gebiet L.____ als Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone ausgewiesen. Entsprechend regle § 38 im neuen Zonenreglement Siedlung die Voraussetzungen für den Einbezug in eine Bauzone. Bis zur allfälligen Einzonung bleibe dieses Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Im Planungsbericht zum Quartierplan F.____ sind keine Äusserungen enthalten, die diesen Ausführungen widersprechen würden, so auch keine bezüglich einer allfälligen Einzonung der sich westlich des Quartierplanperimeters befindenden Parzellen. Zudem wird auch im Planungsbericht zum Quartierplan darauf hingewiesen, dass die Zonenvorschriften Siedlung erst im Stadium “Stand Beschluss Einwohnerrat” seien. Die Gemeinde macht – entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer – in ihren Planungsberichten zum Zonenplan Siedlung und Quartierplan F.____ keine nicht zutreffende, irreführende oder sich widersprechende Angaben oder Planungsannahmen.

4.1. Die Beschwerdeführer führen in ihrer Beschwerde aus, dass nach Art. 15 lit. b RBG Bauzonen für einen voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren zu dimensionieren seien. Bei der Überprüfung der Zonenplanung Siedlung könne daher nicht ausgeschlossen werden, dass die übergrossen öW-Zonen nicht in jedem Fall in eine Bauzone eingeteilt würden. Denkbar sei vielmehr auch, dass einzelne dieser Zonen aus dem Baugebiet entlassen werden müssten. Zu beachten sei weiter, dass gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG anpassen müssten. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat dürfe im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Weder der kantonale noch der kommunale Richtplan, welche der Revision der Zonenplan Siedlung zugrunde lägen, seien bundesrechtskonform. Der Richtplan des Kantons Basel-Landschaft datiere vom 8. Dezember 2010 bzw. 3. Dezember 2012. Eine Vergrösserung des Baugebiets sei in der Gemeinde E.____ daher von Bundesrechts wegen bis zu einer Revision der Richtpläne ausgeschlossen. Das Areal F.____ sei seinerzeit eingezont worden und der öW-Zone zuwiesen worden, um den kommunalen Platzbedarf für eine Schule zu decken. Nachdem dieser Bedarf entfallen sei, wäre grundsätzlich eine Auszonung angezeigt. Diese Auszonung müsse wie dargestellt im Rahmen der Revision der Zonenplanung Siedlung erfolgen. Indem die Gemeinde nun den Quartierplan F.____ vorziehe, umgehe sie nicht nur Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG, sondern in der Sache auch die kantonale Beschränkung gemäss § 37 Abs. 1 RBG, wonach Quartierpläne nur innerhalb der Bauzonenfläche erlassen werden dürften.

4.2. § 20 Abs. 1 lit. a bis i RBG erklärt, dass Bauzonen insbesondere in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Gewerbebezonen, Industriezonen, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (lit. g), Zonen mit Quartierplanpflicht, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen unterteilt werden können. Daraus geht eindeutig hervor, dass es sich bei öW-Zonen

um Bauzonen handelt. Bei dem den Quartierplanperimeter umfassenden Gebiet handelt es sich somit um eine rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone. Der Quartierplan F.____ hat demzufolge keine Einzonung zum Inhalt. Folglich kann Art. 38a RPG, gemäss welchem während einer gewissen Frist die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf, gar nicht zur Anwendung gelangen, womit auch keine Verletzung dieser Bestimmung vorliegen kann. Ebenso liegt keine Verletzung von § 37 Abs. 1 RBG vor, da der Quartierplan F.____ innerhalb einer Bauzonenfläche – nämlich der öW-Zone – vorgesehen ist (vgl. auch Urteilerwägung 3.3).

4.3. Wie sich aus dem Planungsbericht zur Revision der Zonenplanung Siedlung ergibt, basieren die in E.____ ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auf einer Bevölkerungsprognose von 38'000 Einwohnern. Da die Einwohnerzahl heute bei ca. 19'000 liegt und die Prognose wohl nicht mehr zutreffend ist, erhielt der Gemeinderat mit dem kommunalen Richtplan den Auftrag, die bestehenden öW-Zonen zu überprüfen und jene Flächen, die nicht mehr zur Abdeckung der öffentlichen Aufgaben benötigt würden, umzuzonen. Die öW-Analyse hat einerseits ergeben, dass die öW-Zonen zu grosszügig ausgeschieden sind und mit einer wesentlich geringeren öW-Zonen-Fläche abgedeckt werden können (Ziff. 5.3 Planungsbericht ZP Siedlung). Andererseits haben Untersuchungen zur demographischen Entwicklung und dem Wohnflächenbedarf von E.____ aufgezeigt, dass zusätzliche Areale eingezont werden müssen, um die Einwohnerzahl langfristig zu halten (Ziff. 6.9 Planungsbericht QP-F.____). Das Gebiet im Quartierplanperimeter ist bereits Bauzone und z.T. bebaut sowie erschlossen. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebiete sind bereits bebaut. Es ist damit nicht zu beanstanden, dass das vom Quartierplanperimeter umfasste Gebiet weiterhin in der Bauzone bleibt und die öW-Zone mittels Quartierplan der Wohnnutzung (Seniorenwohnungen, Genossenschaftsmietwohnungen für Familien und Kindergarten) zugeführt werden soll.

4.4. Die Beschwerdeführer rügen auch, dass mit dem Quartierplan F.____ keine Siedlungsentwicklung nach innen, sondern nach aussen vorliege, womit § 15 Abs. 2 RBG verletzt werde, gemäss welchem die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise fördern, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen. Die Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet die bessere Nutzung bestehender Reserven innerhalb des bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiets unter gleichzeitiger Wahrung und Förderung einer bestmöglichen Siedlungsqualität (MARKUS GREDIG, Der Schutz des UNESCO-Welterbes in der Schweiz – Gegenstand, Inhalt und Umsetzung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturgutes der Welt vom 23. November 1972, in: Publikationen des Instituts für Föderalismus Universität Freiburg Schweiz [PIFF] 2014 Band Nr. 7 S. 134). Wie bereits ausgeführt, befindet sich das fragliche Gebiet bereits in der Bauzone und ist zum Teil auch bebaut. Des Weiteren sind die im Norden, Osten und Süden an den Quartierplanperimeter angrenzenden Gebiete bereits bebaut und befinden sich in Wohnzonen. Eine von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verletzung von § 15 Abs. 2 RBG ist nicht zu erkennen. Inwieweit diese Bestimmung direkt anwendbar ist, kann somit offen bleiben. Im Übrigen kann noch darauf hingewiesen werden, dass gemäss § 15 Abs. 3 RBG die verdichtete Bauweise insbesondere durch Quartierpläne und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sicherzustellen ist.

5.1. Die Beschwerdeführer erklären in ihrer Beschwerdeschrift, dass die geplante Bebauung der Parzelle 1609 (Baubereich 6) überdimensioniert und schlecht gegliedert sei.

5.2. Quartierpläne (Sondernutzungspläne) bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 RBG). Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest (§ 38 Abs. 1 RBG). Der Quartierplan kann insbesondere auch Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung festlegen (38 Abs. 1 lit. a RBG). Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG). Gemäss § 40 Abs. 2 RBG gelten Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinien als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen. Die Quartierplanvorschriften treten somit anstelle der Zonenvorschriften und heben diese auf (vgl. Vorlage an den Landrat Nr. 93/308, RBG, Erläuterungen zum Entwurf, Ziff. 5.1.3, § 41). Bei Quartierplänen, mit denen in erheblichem Masse von der zonenmässigen Nutzung abgewichen werden soll, dürfen höhere Anforderungen an die Bestimmtheit des Planinhaltes gestellt werden (HÄNNI, a.a.O., S. 242).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Sondernutzungsplan in einem gewissen Ausmass von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Umgekehrt darf sich der Sondernutzungsplan allerdings auch nicht in grundlegender Weise von den in der Grundordnung enthaltenen Grundsätzen entfernen und die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften aushöhlen. Abweichungen sind danach nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Grundordnung möglich. Wo die Grenze der zulässigen Abweichung liegt, ist im Einzelfall und gestützt auf das kantonale Recht auszuloten (CHRISTA PERREGAUX, Sondernutzungsplan, Info-raum Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [VLP-ASPAN] 6/2014, S. 7 ff. mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts [1C_800/2013] vom 29. April 2014; BGE 135 II 219 f. E. 5.2). Daraus ergibt sich, dass selbst wenn das kantonale Recht – wie dargelegt – eine vollumfängliche Ersetzung der bisherigen Zonenordnung zulässt, eine Nutzungserhöhung nicht völlig unbesehen von der Umgebung erfolgen kann. Vielmehr ist in diesem Fall zu untersuchen, wie sich die Vorschriften der Sondernutzungsplanung zu den in der Umgebung geltenden Zonenvorschriften verhalten (vgl. zum Ganzen KGE VV vom 28. Januar 2015 [810 13 396/398] E. 4.4.1 ff.).

5.3. Gemäss Quartierplanung sollen auf der Parzelle Nr. 4984 41 Seniorenwohnungen errichtet werden. Die Gemeinde sieht vor, diese Parzelle dafür der Wohnbaugenossenschaft M.____ (WBG M.____) im Baurecht abzugeben. Zusätzlich soll auf dieser Parzelle der bestehende Kindergarten durch einen Neubau ersetzt werden. Für den Kindergarten soll im Südwesten der Parzelle ein eigener Baubereich (1) ausgeschieden werden. Der Kindergarten soll als eingeschossige Flachdachbaute realisiert werden. Auf der restlichen Parzelle sollen vier Baubereiche (Baubereiche 2 bis 5) ausgeschieden werden. Der Baubereich 3 liegt im nordwestlichen,

der Baubereich 4 im nordöstlichen und der Baubereich 5 im südwestlichen Teil der Parzelle 4984. Der Baubereich 2 liegt zwischen dem Baubereich 1 und dem Baubereich 5. Auf der Parzelle 1609 sollen Genossenschaftswohnungen für Familien gebaut werden (Baubereich 6). Die Parzelle soll ebenfalls im Baurecht an einen noch zu bestimmenden gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben werden.

In den Baubereichen 3 - 5 sind Wohngebäude geplant, in denen Alterswohnungen untergebracht werden sollen. Zulässig sollen drei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss sein. Der zentrale Baubereich 2, in dem neben Wohnungen auch die Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen sind, weist maximal vier Vollgeschosse auf. Die zulässige Gebäudehöhe liegt, gemessen ab bestehendem Terrain, für den Baubereich 1 bei ca. 5.25 m, für die Baubereiche 3 bis 5 bei zwischen ca. 10.75 und 12 m und für den Baubereich 2 bei maximal ca. 13.5 m. Der südlich angrenzende Baubereich 6 sieht einen langgezogenen Baukörper vor, der von der Y.____-strasse bis zur Z.____strasse reicht. Die Gebäudehöhe entspricht ca. 10 m ab bestehendem Terrain.

5.4. Gemäss den neuen nicht rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung grenzt das Quartierplanareal im Norden an eine dreigeschossige Wohnzone (W3-Zone) mit maximaler Fassadenhöhe von 10.3 m und Gebäudehöhe von 13.3 m. Gemäss gültigem Zonenplan liegen die nördlich an das Quartierplanareal F.____ angrenzenden Parzellen in der W2b-Zone mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m. Im Osten schliesst sich sowohl nach neuen nicht rechtskräftigen Zonenvorschriften als auch nach gültigen Zonenvorschriften die zweigeschossige Wohnzone (W2b-Zone) an. Gemäss gültigen Zonenvorschriften sind in der W2b-Zone eine Fassadenhöhe von max. 6 m und eine Gebäudehöhe von max. 10 m zulässig. Gemäss nicht rechtskräftigen neuen Zonenvorschriften ist in der W2b-Zone eine Fassadenhöhe von maximal 7.3 m und Gebäudehöhe von 10.3 m zulässig. In der W2b-Zone ist die Gebäudelänge auf 35 m, in der W3 auf 40 m beschränkt. Sofern das jeweils oberste Stockwerk nicht als Voll-, sondern als Attikageschoss realisiert würde, wären die geplanten Gebäudekuben im nördlichen Teil des Quartierplanareals, mit Ausnahme des leicht überhöhten Baubereichs 2, in der W3-Zone zulässig. Der Gebäudekubus im südlichen Teil wäre zum einen wegen des dritten Vollgeschosses und aufgrund seiner Gebäudelänge von 80 m in der angrenzenden W2b-Zone nicht zulässig. Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe wäre er hingegen zonenkonform. Wo das Quartierplanareal direkt an benachbarte Wohnzonen angrenzt, werden die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten. Im nördlichen Teil werden sogar grössere Grenzabstände eingehalten als gesetzlich vorgeschrieben. Betrachtet man die heutige Parzelle 4984 nach wie vor als Einheit, so würde die Ausnützungsziffer nur 5% über der Ausnützungsziffer der W3-Zone liegen. Würde die Parzelle 1609 ebenfalls der W3-Zone zugewiesen, so wäre die hohe Ausnützungsziffer mit dem Zonenreglement Siedlung vereinbar. Gegenüber der weniger dichten benachbarten W2b-Zone würde die theoretische Ausnützungsziffer der Parzelle 1609 um 17% höher als vom neuen Zonenreglement Siedlung vorgegeben.

5.5. Wie diese Ausführungen zeigen, sollen die zu errichtenden Bauten eine Gebäudehöhe von 5.25 bis 13.5 m (Baubereich 1: 5.25 m, Baubereich 2: 13.5 m, Baubereiche 3 - 5: 10.75 - 12 m, Baubereich 6: 10 m) aufweisen. In den Baubereichen 3, 4, 5 und 6, welche gemäss gelten-

dem Zonenplan an W2b-Zonen grenzen, misst die vorgesehene zulässige Gebäudehöhe maximal 12 m und somit eine im Vergleich zur W2b-Zone um lediglich 2 m bzw. 1.7 m höhere Gebäudehöhe. Im Baubereich 2 ist die Gebäudehöhe im Vergleich zur W2b-Zone um 3.5 m höher. Die geplanten Bauten sehen zum Teil ein Vollgeschoss mehr vor, als in der angrenzenden W2b-Zone zulässig ist. Damit kann grundsätzlich gesagt werden, dass der Quartierplan F._____ mit den geplanten Bauten einer Aufzonung um eine Geschosshöhe und einer Gebäudeerhöhung von maximal 2 m und für den Baubereich 2 von 3.5 m entspricht. Zudem sollen die Gebäude (Baubereiche 2 - 6) primär der Wohnnutzung dienen, wobei auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Der Baubereich 6 dient nur der Wohnnutzung. Im Baubereich 1 soll wie bis anhin ein Kindergarten untergebracht werden. Auch die Erhöhung der vorgesehenen Ausnutzungsziffer bewegt sich gegenüber den umliegenden Wohnzonen in einem massvollen Rahmen. Dieser Vergleich zeigt, dass der Quartierplan F._____ sehr wohl Rücksicht auf die in der Umgebung geltenden Zonenvorschriften (inkl. Nutzungsart) nimmt und die Nutzungserhöhung bei Weitem nicht unbesehen von der Umgebung erfolgen soll. Inwiefern die Bebauung der Parzelle 1609 (Baubereich 6) überdimensioniert und schlecht gegliedert sein soll, haben die Beschwerdeführer nicht substantiiert. Aufgrund der Akten und des Augenscheins und des am Augenschein gezeigten Modells kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass sich die geplanten Bauten im Quartierplanperimeter gut in die Topographie und die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen.

6.1. Die Beschwerdeführer monieren, dass bezüglich der Festlegung des gewachsenen Terrains auf eine Feldaufnahme verzichtet worden sei. Beim Quartierplan F._____ sei von der Kanaldeckelhöhe gemäss Leitungskataster ausgegangen worden. Das gewachsene Terrain liege aber um einiges tiefer als die Kanaldeckelhöhe. Bedingt durch die Nutzung sei das Terrain in den letzten Jahren angehoben worden. Auch der Planungsbericht spreche von einigen Dezimetern Abweichung. Nur eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains gemäss Art. 8 RBV bringe die geforderte Klarheit und Bestimmtheit.

6.2. Im Planungsbericht Quartierplan F._____ wird auf Seite 7 festgehalten, dass auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Baubereiche mit genügend Spielraum für die spätere Ausarbeitung des Bauprojekts festgelegt würden. Hinzu komme, dass das Terrain im Gebiet F._____ bislang nicht von detaillierten Feldaufnahmen erfasst worden sei. Als Grundlage hätten die Kanaldeckelhöhen der X._____strasse, Y._____strasse und Z._____strasse gemäss Leitungskataster E._____ gedient, welche vom tatsächlichen Terrain im Umfang von einigen Dezimetern abweichen könnten. Wie in der Vernehmlassung vom Regierungsrat ausgeführt, sind die geplanten Gebäudehöhen gemäss Situationsplan (mit Angaben der Gebäudehöhen mit Metern über Meer, der geplanten zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschossanzahl) genügend bestimmbar (vgl. §§ 18 Abs. 3 und 38 Abs. 2 RBG). Im Übrigen ist es üblich, in einem Quartierplan die Höhen mit Metern über Meer anzugeben. Als gewachsenes Terrain gilt nach § 8 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes (lit. a) oder der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht (lit. b). Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren

Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt (§ 8 Abs. 2 RBV). Bei unklaren Terrainverhältnissen sind diese gemäss § 8 RBV somit von der Baubewilligungsbehörde und nicht von der Planungsbehörde festzulegen. Aus der Rüge, im Quartierplan werde von der Kanaldeckelhöhe ausgegangen, können die Beschwerdeführer somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7. Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass das Projekt drei Vollgeschosse à je 3 m Geschosshöhe (inkl. Konstruktion) vorsehe, was einer Raumhöhe von 2.7 m entspreche. Im Rahmen der Errichtung von preiswerten Wohnungen müsse nicht von einer Raumhöhe von mindestens 2.7 m ausgegangen werden. Eine Raumhöhe von rund 2.4 m reiche vollkommen. Ob eine Raumhöhe von 2.7 oder 2.4 m vorgesehen wird, liegt im Ermessen der Planungsbehörde. Massgebend ist, dass die im Quartierplan vorgesehene Anzahl Vollgeschosse und Gebäudehöhe eingehalten werden.

8.1. Die Beschwerdeführer monieren, für die Detailplanung sei ein Spielraum von 1 m eingerechnet worden. Dies obwohl bereits beim gewachsenen Terrain von einem zu hohen Terrain ausgegangen worden sei und auch bei der Bemessung der Geschosshöhe von 3 mal 3 m eine Reserve von rund 1 m eingerechnet worden sei. Zudem bestehe die Möglichkeit für technische Aufbauten (Lift, Haustechnik, Solaranlagen etc.) gemäss Art. 4 Abs. 3 des QP-Reglements, die maximale Gebäudehöhe um 1 m zu überragen. Diesbezüglich gehe der Beschluss des Regierungsrats vom 26. August 2014 auf Seite 7 oben von einem falschen Sachverhalt aus. Zähle man alle drei Bereiche zusammen, so erhalte man einen Spielraum von rund 2.5 m für das Gebäude mit drei Geschossen. Dieser Spielraum sei nicht angemessen. Auch als sogenannte Messtoleranz wäre der Spielraum von rund 2.5 m nicht akzeptierbar. Bei der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe seien die tatsächlichen Verhältnisse nicht ermittelt und die Planung beinhalte einen zu grossen Handlungsfreiraum. Darin liege ein Verstoss im Sinne von Art. 45 Abs. 1 lit. a und lit. b VPO.

8.2. Art. 4 Abs. 8 des QP-reglements regelt, dass für die zulässigen Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhen inkl. Geschossigkeit) der Baubereiche der Situationsplan massgebend ist. Technische Aufbauten (Lift, Haustechnik etc.) dürfen den jeweiligen Baubereich, falls notwendig, um maximal 1 m überragen. Dazu ist festzuhalten, dass allfällige technische Dachaufbauten flächig sehr begrenzt sind. Es kann also nicht die Rede davon sein, dass das ganze Gebäude auf der ganzen Fläche um 1 m erhöht werden kann. Der Situationsplan bestimmt die jeweiligen Gebäudehöhen mit Metern über Meer, die Geschoszahl des jeweiligen Gebäudes, die Höhe der Geschosse sowie den Spielraum (schraffierte Fläche). Damit sind die Höhen der Bauten genügend bestimmbar. Im Baubereich 6 ist ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer maximalen Höhe inklusive Spielraum von 10.5 m vorgesehen. Damit ist auch nicht ersichtlich, inwiefern im Regierungsratsbeschluss der Sachverhalt unrichtig ermittelt oder wiedergegeben worden sei, weshalb keine Verletzung von Art. 45 Abs. 1 lit. a und lit. b VPO vorliegt.

9. Die Beschwerdeführer monieren, dass die geplanten Gebäude im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens nicht ausgesteckt worden seien. Wie sich aus § 126 RBG (v.a. Abs. 3) ergibt, müssen erst im Baubewilligungsverfahren Bauprofile erstellt werden.

10. Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass sie nicht im Rahmen des Studienauftrages ihre Interessen hätten einbringen können, womit eine Verletzung von Art. 4 RPG vorliege. Gemäss dieser Bestimmung unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz und sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirkt. Vorliegend wurde das Quartierplanverfahren korrekt durchgeführt. Die Beschwerdeführer hatten die Gelegenheit, sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu äussern. Die Planungsentwürfe konnten während der Auflagefrist eingesehen werden. Zudem fand noch eine öffentliche Infoveranstaltung Quartierplan F.____ statt. Eine Mitwirkung der Nachbarschaft im Rahmen eines Studienauftrages ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es liegt somit keine Verletzung des Art. 4 RPG vor. Des Weiteren fand die Verständigungsverhandlung am 8. Mai 2014 rechtskonform statt.

11. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich das Quartierplanareal F.____ bereits nach geltendem Zonenreglement in der Bauzone befindet, die Quartierplanung F.____ keine unzulässige Vorwegnahme der Zonenplanung Siedlung darstellt, die Umzonung von einer öW-Zone in einen Quartierplan mit primärer Wohnnutzung sinnvoll und rechters ist und die Erarbeitung des Quartierplans F.____ korrekt erfolgt ist. Des Weiteren nimmt der Quartierplan F.____ auf seine Umgebung gebührend Rücksicht, sieht eine gute Überbauung vor und ist genügend bestimmt. Die Beschwerde ist somit, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

12.1. 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. 2'200.-- den unterliegenden Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt.

12.2. 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 Parteientschädigung, 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 Parteientschädigung 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; vom 10. März 2010 [810 09 268] E. 8.2.2; VGE Nr. 62 vom 21. April 1999). 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 Parteientschädigung 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. 2'200.-- werden den Beschwerdeführern in solidarischer Verbindung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 29. Oktober 2015 beim Bundesgericht Beschwerde (1C_573/2015) erhoben.