

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1364

vom 27. September 2016

Gemeinde Reigoldswil, Quartierplanvorschriften „Bolstelmatt“

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Reigoldswil hat am 7. Dezember 2015 die Quartierplanvorschriften „Bolstelmatt“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Situations- und Schnittplan.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1845 mit einer Gesamtfläche von 5'659 m². Als zulässige Nutzung sind maximal 6'000 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 1. Februar 2016 bis 3. März 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 28. Januar 2016 und im Reigetschwyler Bott in der Februarausgabe bekannt gegeben. Die Gemeinde bescheinigt im Planungsbericht, dass keine auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen sind. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 1 und 2. Mit [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 8. Juni 2016 unterbreitet der Gemeinderat Reigoldswil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die vorliegende Quartierplanung gründet auf der im Zonenplan Siedlung festgelegten Zone mit Quartierplanpflicht "Bolstelmatt" mit dem Ziel, Alterswohnungen zu realisieren und selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen. Der vorliegende Quartierplan "Bolstelmatt" versucht dieses Ziel umzusetzen. Der Regierungsrat bedauert, dass sich der Gemeinderat Reigoldswil nicht aktiv für eine langfristige Sicherung der Alterswohnungen mittels vertraglicher Vereinbarung einsetzen will (vgl. Abschnitt 5.2 des Planungsberichts). Dieser Umstand wird zur Kenntnis genommen und bei einem zukünftig vorgebrachten Bedarf bei der Beurteilung beigezogen.

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 13. Juni 2012 bzw. 2. Oktober 2013 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 10. Mai 2012 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften „Bolstelmatt“ behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Erlass

Der Regierungsrat stellt fest, dass die im Erlass genannten Parzellen bzw. Parzellenteile zwischenzeitlich bereits zur Parzelle Nr. 1845 im Grundbuch Reigoldswil vereinigt wurden.

1.4 Artikel 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten des Quartierplanreglements (QR)
Absatz 5: Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben diesbezügliche Bestimmungen keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement gestrichen.

1.5 Artikel 6 Erschliessung und Parkierung des Quartierplanreglements

Der Regierungsrat stellt fest, dass die verbindliche Darstellung (flächenhafte Signatur) der Erschliessung und Parkierung im Quartierplan (Situationsplan) keine Abweichungen im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 QR zulässt. Entsprechend gelten selbst geringfügige Abweichungen als Ausnahme im Sinne von Artikel 11 QR.

1.6 Umgebungsplan

In § 87 RBV ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Der Regierungsrat präzisiert die im Quartierplanreglement enthaltene Bestimmung, die einen Umgebungsplan bedingen, deshalb in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann resp. wird, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat.

1.7 Neues Terrain, Schnittplan

Das neu gestaltete Terrain wird in der Legende des Schnittplans als "konzeptioneller Planinhalt" bezeichnet. Grundsätzlich ist Folgendes klarzustellen: Für den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin verbindliche Planinhalte werden durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat erlassen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrats (§ 31 RBG in Verbindung mit § 41 RBG). Demgegenüber dienen orientierende Inhalte, wie es der Name verdeutlicht, der Orientierung beim Lesen des Plans und verstehen sich als Hinweis auf andere Erlasse (z.B. kantonale Baulinien) oder als Wiedergabe von Informationen (z.B. projektierte Gebäude). Orientierende Inhalte werden weder vom Souverän erlassen noch vom Regierungsrat genehmigt. Das neue Terrain wurde klar nicht den orientierenden Inhalten unterstellt, demgemäss muss es sich um eine verbindliche Festlegung handeln. Der Begriff "konzeptionell" suggeriert eine Unverbindlichkeit, die einem verbindlichen Planinhalt grundsätzlich fremd ist. Der Legendentitel "Konzeptioneller Planinhalt" wird deshalb vom Regierungsrat redaktionell gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Par-

teientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Anwohner einer angrenzenden Liegenschaft von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Quartierplan "Bolstelmatt" als Solchen. Klare Begehren werden nicht gestellt, aus der Einsprache kann jedoch geschlossen werden, dass dem Quartierplan "Bolstelmatt" die Genehmigung verweigert werden soll.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Als unmittelbarer Anwohner sei der Einsprecher zu keiner Zeit über das Projekt schriftlich in Kenntnis gesetzt worden und er bezeichne dieses Vorgehen deshalb als rechtlich nicht korrekt. Er hätte per Einschreiben informiert werden müssen. Nur schon aus diesem Grund könne das Projekt gar nicht ausgeschrieben werden.
- 2) Der Einsprecher wohne seit seiner Kindheit im [REDACTED]. Als angrenzender Anwohner hätte er ein Vorkaufsrecht auf die Parzelle und auf einen Grundbuchauszug. Soviel er über die Parzelle wisse, handle es sich um eine Landwirtschaftszone. Die Parzelle verfüge über einen alten Obstbaumbestand der erbärmlich vernachlässigt worden sei. Der Besitzer sei verpflichtet diesen zu pflegen.
- 3) Mit den geplanten Alterswohnungen wolle man durch die Hintertür (Altenpflege etc.) in eine normale Renditeliegenschaft investieren, um so zu einem späteren Zeitpunkt an die durch KESB bezahlten Sozialwohnungsbeiträge zu gelangen (schlussendlich würden KESB-Mieter mit Hunden statt ältere Menschen beherbergt). Hierbei handle es sich um reine Zweckentfremdung, da nicht mehr so viele Alterswohnungen benötigt würden. Es gäbe viele leerstehende Häuser, die Betreuung durch Spitex sei gesichert und zudem existiere bereits ein Alterspflegezentrum. Es handle sich hierbei ganz klar um eine vorsätzliche Täuschung der Einwohner von Reigoldswil.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Eine schriftliche Benachrichtigung der unmittelbaren Anwohnerschaft über Entwürfe zu Nutzungsplänen oder über die Planauflage von Quartierplänen ist im Raumplanungs- und Baugesetz nicht vorgesehen. Lediglich auswärts wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hinzuweisen (§ 40 des Raumplanungs- und Baugesetzes, RBG, SGS 400, in Verbindung mit § 41 RBG). Die von der Gemeinde Reigoldswil durchgeführte Planauflage ist demnach nicht zu beanstanden.

2) Die Begründung, Ausgestaltung oder Ausübung eines allfälligen Vorkaufsrechts ist eine privatrechtliche Angelegenheit des Einsprechers und steht mit dem öffentlich-rechtlichen Erlass von Nutzungsvorschriften nicht in Verbindung. Der Regierungsrat weist jedoch darauf hin, dass der Wohnsitz in der Nähe eines Grundstücks noch kein Vorkaufsrecht an diesem begründet. Die Formvorschriften sind in Artikel 216 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) geregelt. Öffentlich einsehbare Grundbuch-Daten können über www.grundbuch.bl.ch abgefragt werden. Der Einsprecher irrt mit seiner Annahme, die Parzelle Nr. [REDACTED] liege in der Landwirtschaftszone. Mit der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung bzw. durch Aufhebung der sistierten Fläche (mit Beschluss Nr. 1123 des Regierungsrats vom 16. August 2011) wurde die (heutige) Parzelle Nr. [REDACTED] der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Zudem sehen die massgebenden Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Reigoldswil keine schützenswerten Obst- bzw. Einzelbäume im Bereich des Quartierplans "Bolstelmatt" vor.

3) Das Quartierplanreglement bestimmt Art und Mass der Nutzung in Artikel 4 des Quartierplanreglements. Hierbei sind für die Obergeschosse der Baubereiche 1 bis 3 ausschliesslich Alterswohnungen zulässig, im Erdgeschoss zusätzlich nicht störende, auf die Bewohner ausgerichtete Praxen, Spitex-Einrichtungen oder Gastronomieangebote. Die Gemeinde Reigoldswil zeigt im Planungsbericht einen Bedarf an Alterswohnungen auf, welcher mit diesem - auf Alterswohnen ausgerichteten - Quartierplan aufgenommen werden soll. Alterswohnen ist darüber hinaus nicht mit dem Angebot eines Alters- und Pflegeheim gleichzusetzen. Insofern ist nicht von einer vorsätzlichen Täuschung der Einwohner von Reigoldswil auszugehen, zumal die Quartierplanvorschriften vom Souverän beschlossen wurden. Auf die weiteren Argumente des Einsprechers kann der Regierungsrat nicht eintreten, zumal diese Behauptungen darstellen und nicht nachvollziehbar sind. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Reigoldswil am 7. Dezember 2015 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Bolstelmatt“ werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 54/QP/2/0, 54/ZPS/3/2 (Quartierplan: Situations- und Schnittplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 54/QR/2/0, 54/LES/1/2 (Quartierplanreglement mit Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

– [REDACTED]

(eingeschrieben)

- Gemeinderat Reigoldswil, 4418 Reigoldswil
- Sutter AG, Ingenieur- und Planungsbüro, Hooland 10, 4424 Arboldswil
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter