

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2024-561

vom 30. April 2024

Gemeinde Langenbruck, Quartierplanvorschriften «Gärbi»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck hat am 20. September 2022 die Quartierplanvorschriften «Gärbi» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Plänen

- Bebauung, Erschliessung, Freiräume
- Schnitte

Gegen diesen Beschluss kam das Referendum zustande. An der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 wurden die Quartierplanvorschriften «Gärbi» von der Langenbrucker Stimmbevölkerung angenommen.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 695, 119, 274, 802, 803 und 804 mit einer Gesamtfläche von 17'621 m². Als zulässige Nutzung sind 8'930 m² BGF für Hauptbauten festgelegt. Die bisherigen Nutzungszonen der Zonenvorschriften Siedlung (Zone mit Quartierplanpflicht «Quartierplanareal Gärbi», Wohnzone, Kernzone mit überlagerndem Vorplatzbereich) innerhalb des Quartierplanareals werden aufgehoben.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 30. März bis 30. April 2023 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 24 vom 27. März 2023 und in der Oberbaselbieter Zeitung Nr. 13 vom 30. März 2023 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. März 2023) benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache.

1.3. Mit Schreiben vom 12. Juni 2023 unterbreitet der Gemeinderat Langenbruck die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben 28. Februar 2024 zudem folgende geringfügige Änderungen im Quartierplan (Teilplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume»):

a) Ersetzung der in der Planlegende nicht definierten, grünen Zone zwischen Baubereich I und II durch den Bereich «Grünfläche».

b) Verlängerung der «Erschliessungsfläche MIV, Velo und Fussverkehr» zur Erschliessung des Stellplatzes auf Parzelle Nr. 118.

c) Verzicht auf die Festlegung der den Baubereich VII kreuzenden «Erschliessungsfläche Velo- und Fussverkehr» im Abschnitt zwischen dem Schwengiweg und der Nordsüdachse der arealinterne Erschliessung unter Beibehaltung der Verbindungsachse Fussverkehr, damit unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Baumreihe ein geringfügiger Spielraum für die konkrete Platzierung der Fusswegerschliessung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens besteht.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (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 zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: 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 22. März 2022 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise 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 4. März 2021 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Gärbi» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden weitgehend berücksichtigt.

2.3. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat

keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Abweichungen «in beschränktem Mass»

Der Regierungsrat präzisiert die Formulierung «in beschränktem Mass» unter Ziffer 6 Abs. 1 und Ziffer 7 Abs. 1 Quartierplanreglement (QR) insofern, als damit lediglich eine geringfügige Abweichung von Festlegungen möglich ist, die als «Bereich» festgelegt sind oder durch die Wahl der Signatur einen Gestaltungsspielraum ermöglichen (wie für Hauszugänge). Innerhalb von «Bereichen» kann die vorgesehene Nutzung anders angeordnet oder ausgestaltet werden und damit «in beschränktem Mass» geringfügig abgewichen werden. Bei Nutzungen respektive Festlegungen die eindeutig abgegrenzt sind, besteht dieser Spielraum jedoch nicht. Darüberhinausgehende Abweichungen erfordern eine Ausnahmegewilligung der Baubewilligungsbehörde gemäss § 7 RBV. Grössere Abweichungen bedingen eine Anpassung des Quartierplans.

2.5. Parkplatzberechnung gemäss Ziffer 7 Abs. 2 QR

Der Regierungsrat stellt fest, dass die mittlerweile veraltete «kantonale Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos / Mofas» nicht mehr zur Verfügung gestellt wird und deshalb nicht auf diese zu verweisen ist. Zudem ist festzuhalten, dass sich gemäss § 70 Abs. 1 RBV die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellbedarf) nach Anhang 1 / Seite 11 RBV zu bemessen hat. Das Wort «grundsätzlich» im ersten Satz unter Ziffer 7 Abs. 2 QR steht hierzu im Widerspruch. Aus diesen Gründen wird die Formulierung «grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw.» als redaktionelle Korrektur gestrichen.

2.6. Umgebungsplan gemäss Ziffer 6 Abs. 11 QR

Mit Verweis auf Ziffer 2.3 regelt das kantonale Recht (§ 87 RBV) abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Es liegt deshalb nicht in der Kompetenz des Gemeinderats, von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Umgebungsplan zu verlangen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat jedoch bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Die ersten zwei Sätze unter Ziffer 6 Abs. 11 QR sind in diesem Sinne zu verstehen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Umgebungsplan lediglich dazu dient, die Umsetzung der verbindlichen Quartierplanvorschriften nachzuweisen.

2.7. Bemusterung und Materialisierung gemäss Ziffer 6 Abs. 14 QR

Das Einfordern von Detailunterlagen sowie der allfällige Vorbehalt einer Zustimmung des Gemeinderats beschränken sich lediglich auf Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren gemäss § 92 RBV unterstehen und der Gemeinderat selbst Bewilligungsbehörde ist. Bei allen anderen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind das Verfahren und die einzureichenden Unterlagen abschliessend im kantonalen Recht bestimmt (siehe Ziffer 2.3 der Erwägungen). Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 94 RBV sind davon ebenfalls ausgenommen.

2.8. Ziff. 6 Abs. 19 QR bezüglich Änderungen an der Umgebungsgestaltung

Massgebend für die Umgebungsgestaltung ist die Einhaltung der Quartierplanvorschriften. Die Umgebungsgestaltung an sich kann deshalb keine Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt haben. Des Weiteren handelt es sich beim Umgebungsplan um einen Nachweisplan innerhalb des Baubewilligungsverfahrens, womit dieser nicht mit dem Quartierplan gleichzusetzen ist. Die Formulierung «welche Auswirkungen auf den verbindlichen Planinhalt resp. auf den Umgebungsplan haben» ist weder korrekt noch anwendbar und wird deshalb als redaktionelle Korrektur gestrichen.

2.9. Geringfügige Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 RBG

2.9.1. Antrag um Ersetzung der undefinierten, grünen Zone zwischen den Baubereichen I und II durch den Bereich «Grünfläche»

Der Regierungsrat stellt fest, dass die im Quartierplan (Teilplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume») zwischen den Baubereichen I und II enthaltene grüne Zone aufgrund der fehlenden Bezeichnung in der Planlegende keine Nutzung zugeordnet ist und deshalb nicht als Teil des Beschlussinhalts gilt. Um eine Nutzungslücke zu vermeiden, ist die vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung deshalb gutzuheissen.

2.9.2. Antrag um Verlängerung der «Erschliessungsfläche MIV, Velo und Fussverkehr» bei Parzelle Nr. 118

Es wird festgestellt, dass die geplante Erschliessung der Parzelle Nr. 118 über die im Quartierplan (Teilplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume») festgelegte Erschliessungsfläche «MIV, Velo und Fussverkehr» rechtlich korrekt erfolgt ist, jedoch die Erschliessung aufgrund des bebauten Zustands der Parzelle in der Praxis nicht funktioniert. Deren Erweiterung bis zum gebauten Stellplatz auf Parzelle Nr. 118 erscheint deshalb zweckmässig. Aus diesem Grund ist die vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung gutzuheissen.

2.9.3. Antrag um Verzicht der «Erschliessungsfläche Velo- und Fussverkehr» im Abschnitt zwischen dem Schwengiweg und der Nordsüdachse der arealinternen Erschliessung

Der Regierungsrat stellt fest, dass durch den Verzicht der Erschliessungsfläche unter Beibehaltung der «Verbindungsachse Fussverkehr» mehr Spielraum für die Platzierung einer Fusswegverbindung im Bereich der bestehenden, zu erhaltenden Baumreihe besteht, dieser jedoch lediglich geringfügig ist. Weil damit ein Nutzungskonflikt zwischen Erschliessung und Erhalt der bestehenden Baumreihe vermieden werden kann, ist die vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung gutzuheissen.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

8/BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck am 20. September 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gärbi» mit Änderungen genehmigt.

5. Beschluss

- :// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Langenbruck am 20. September 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gärbi» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt, die in den eingereichten Exemplaren des Quartierplans

(Teilplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume) bereits enthalten sind:

- a) Ersetzung der in der Planlegende nicht definierten, grünen Zone zwischen den Baubereichen I und II durch den Bereich «Grünfläche».
 - b) Verlängerung der «Erschliessungsfläche MIV, Velo und Fussverkehr» zur Erschliessung des Stellplatzes auf Parzelle Nr. 118.
 - c) Verzicht auf die Festlegung der den Baubereich VII kreuzenden «Erschliessungsfläche Velo- und Fussverkehr» im Abschnitt zwischen dem Schwengiweg und der Nordsüdachse der arealinternen Erschliessung.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 36/QP/3/0, 36/ZPS/2/4 (Quartierpläne «Gärbi» Nr. 1-2, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 36/QR/3/0, 36/ZRS/2/4 und 36/LES/2/3 (Quartierplanreglement, Mutation zum Zonenreglement Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Langenbruck, 4438 Langenbruck
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich