

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2017-1533

vom 7. November 2017

Gemeinde Itingen, Mutation Strassennetzplan Siedlung und Landschaft im Bereich "Stuffelmattweg" und Quartierplan "Sägeweg"

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Itingen hat am 8. Dezember 2016 eine Mutation des Strassennetzplanes Siedlung und Landschaft im Bereich "Stuffelmattweg" und der Gemeinderat Itingen hat am 17. Oktober 2016 im vereinfachten Verfahren den Quartierplan "Sägeweg" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung, in der auch teilweise Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen möglich sind, mit einer Ausnützung von rund 68 %.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 24. Januar und 13. September 2017 (rechtliches Gehör) unterbreitet der Gemeinderat Itingen die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.1 Grundsätzliche Bemerkungen zum Baubewilligungswesen

Das Baubewilligungswesen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu. Insbesondere können die Verfahren nicht geändert und auch keine neuen eingeführt werden. Zudem regelt das kantonale Recht in § 87 RBV abschliessend, welche Unterlagen zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind. Die Gemeinden verfügen diesbezüglich über keine Autonomie. Sie sind jedoch befugt, im Rahmen ihrer Einsprachemöglichkeit den Antrag zu stellen, dass die Baubewilligungsbehörde zusätzliche Unterlagen einverlangt.

1.2 Optionaler Baubereich für Hauptbauten

Nach § 43 Absatz 2 lit. a RBG sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln, wenn der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst wird. Gemäss § 46 Absatz 2 RBG kann der Regierungsrat die Genehmigung von Quartierplanungen nur erteilen, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind. Dementsprechend müssen vor der Genehmigung die Eigentumsverhältnisse so geklärt sein, dass der Quartierplan realisiert werden kann. Dies trifft beim optionalen Baubereich 8 nicht zu. In § 5 Absatz 2 des Quartierplanreglementes wird festgelegt, dass bevor das optionale Punkthaus im Baubereich 8 realisiert werden kann, eine grundbuchrechtliche Vereinigung der Parzellen Nrn. 1150, 1933 und 1937 durchgeführt werden muss. Eine solche müsste nach §§ 43 Absatz 2 lit. a RBG und 46 Absatz 2 RBG jedoch bereits bei der Genehmigung vorliegen. Daher kann im Quartierplan der "Baubereich 8 optional für Hauptbauten" grundsätzlich nicht genehmigt werden. Der Regierungsrat kann sich jedoch mit der vom Gemeinderat beantragten Sistierung einverstanden erklären. Sofern nämlich die Parzellen so umgelegt werden, dass eine Überbauung nach der optionalen Variante möglich und gewünscht wäre, kann der Gemeinderat beantragen, anstelle des im vorliegenden Quartierplan enthaltenen Baubereichs Nr. 8 den optionalen Baubereich zu genehmigen.

Aus vorgenannten Gründen werden im Quartierplan der "Baubereich 8 optional für Hauptbauten" und die dazugehörigen Bestimmungen im Quartierplanreglement (§ 5 Absatz 2 Abschnitt "Baubereich 8 optional" und § 6 Absatz 9 "Aussenraumgestaltung Baubereich 8 optional") sistiert.

1.3 Bestandesgarantie (§ 5 Absatz 14 Quartierplanreglement)

In § 5 Absatz 14 des Quartierplanreglementes werden Bestimmungen zu vorbestandene Bauten und somit zur Bestandesgarantie erlassen. Die Bestandesgarantie ist jedoch abschliessend in §§ 109 und 110 RBG geregelt. Die Gemeinde hat hier keine weitergehenden Regelungskompetenzen. Bei den in den vorgenannten §§ verwendeten Begriffen der angemessenen Erweiterung bzw. angemessenen Erneuerung handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Der Gesetzgeber hat hiermit den rechtsanwendenden Behörden einen Entscheidungsspielraum geschaffen, um den konkreten Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen oder die Sachrichtigkeit der Entscheidung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände soll im Einzelfall geklärt werden, was als angemessene Erweiterung bzw. Erneuerung zulässig ist (siehe auch Kantonsgerichtsentcheid vom 19. Oktober 2016 in Sachen Einwohnergemeinde Gelterkinden gegen Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft). Die beiden ersten Sätze in § 5 Absatz 14 des Quartierplanreglementes müssen daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

2. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Itingen mit Schreiben vom 9. Juni 2017 über die bevorstehende Nichtgenehmigung informiert. Mit Schreiben vom 13. September 2017 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen. Er spricht sich gegen die Ausnahmen von der Genehmigung aus und beantragt bei einer Nichtgenehmigung des optionalen Baubereichs zumindest eine Sistierung. Letzterem Antrag kann der Regierungsrat im Sinne der Erwägungen zustimmen.

2. Beschlüsse

- :// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Itingen am 8. Dezember 2016 beschlossene Mutation des Strassennetzplanes Siedlung und Landschaft im Bereich "Stuffelmattweg" und der vom Gemeinderat Itingen am 17. Oktober 2016 beschlossene Quartierplan "Sägeweg" werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Ausnahme und Sistierung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Quartierplanreglement rot gestrichen): Die beiden ersten Sätze in § 5 Absatz 14 des Quartierplanreglementes.

Sistierung:

Von der Genehmigung sistiert werden (im Quartierplan und im Quartierplanreglement rot gestrichen):

Im Quartierplan der "Baubereich 8 optional für Hauptbauten".

Im Quartierplanreglement § 5 Absatz 2 Abschnitt "Baubereich 8 optional" und § 6 Absatz 9 "Aussenraumgestaltung Baubereich 8 optional".

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 31/SPSL/4/1 (Mutation Strassennetzplan Siedlung und Landschaft im Bereich "Stuffelmattweg") und 31/QP/8/0 und 31/ZPS/4/2 (Quartierplan "Sägeweg") sowie 31/QR/8/0 und 31/LES/1/3 (Quartierplanreglement "Sägeweg") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die von der Ausnahme und der Sistierung in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die

entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liebstal, 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:

- Gemeinderat Itingen, 4452 Itingen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

