

# **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 0983

vom 04. Juli 2017

## **Gemeinde Lausen, Quartierplan "Cheddite II, Teilgebiet Lausen"**

### **1. Erläuterungen**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Lausen hat am 14. September 2016 den Quartierplan "Cheddite II, Teilgebiet Lausen" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Wohnüberbauung mit einer Ausnützung von rund 0.89.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 8. Februar 2017 unterbreitet der Gemeinderat Lausen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

#### **1. Rechtmässigkeitskontrolle**

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

#### **1.2 Bestimmungen zur Uferschutzzone**

Im Kanton Basel-Landschaft werden zur Erhaltung und Renaturierung von Fliessgewässern und ihrer Uferbereiche Uferschutzzonen ausgeschieden. Diese sind gemäss § 29 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 als Schutzzone definiert. In Schutzzone muss die Nutzung auf das Schutzziel ausgerichtet sein. Gemäss § 13 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 bezwecken die Uferschutzzonen den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Insofern ist dargelegt, dass die Uferschutzzone in erster Linie der Erhaltung bzw. dem Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation dienen. Ein Uferweg widerspricht der in § 13 RBV festgelegten Zweckbestimmung der Uferschutzzone. In § 7 Absatz 2 des Quartierplanreglementes (Uferschutzzone) muss daher der Zusatz "sowie die Erstellung eines Uferweges" und in § 7 Absatz 8 des Quartierplanreglementes der Zusatz "und zur Erstellung eines Uferweges" von der Genehmigung ausgenommen werden.

#### **1.3 Baubewilligungswesen**

Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt ist. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine zusätzliche Regelungskompetenz zu.

#### **1.4 Bestimmungen zu den Gefahrenzonen**

Die in § 8 Absatz 2 des Quartierplanreglementes festgelegte Definition der potentiellen Hochwasserhöhe durch die Angabe einer Bandbreite für den Fliesstiefenzuschlag (z. B. 0 - 25 cm) ist nicht eindeutig. Es gilt der jeweils höhere Wert als massgebend für die potentielle Hochwasserhöhe des entsprechenden Baubereichs. Im Weiteren kann die Überschwemmungsgefährdung auch Teile der Einstellhalle betreffen. Für überschwemmungsgefährdete Bauteile der Einstellhalle (Einfahrten, Zugänge, Licht- und Lüftungsöffnungen etc.) in der "Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung)" gelten die potentiellen Hochwasserhöhen der Baubereiche sinngemäss.

Im Weiteren sollen gemäss § 8 Absatz 4 des Quartierplanreglementes innerhalb oder ausserhalb des Quartierplanareals vorgenommene Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, sofern deren Wirkung durch die überarbeitete Naturgefahr-

renkarte Basel-Landschaft nachgewiesen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Überarbeitung durch den Ersteller der Massnahme zu initiieren ist. Steht die Überarbeitung der Naturgefahrenkarte aus, können die Massnahmen im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, wenn die Gesuchsteller deren Wirksamkeit im Detaillierungsgrad einer Gefahrenkarte nachweisen.

#### 1.5 Erschliessung Weidmattstrasse

Die Sichtweiten bei der Ein-/Ausfahrt aus der Einstellhalle müssen bei der Projektierung berücksichtigt werden, weil sich die Zufahrt direkt im Kurven- bzw. Knotenbereich befindet. Zudem befindet sich auf der Weidmattstrasse eine Buslinie sowie eine Rad- und Wanderoute. Diesem Umstand ist im Zuge der Verkehrssicherheit gebührend Rechnung zu tragen. Ausserdem müssen sämtliche zusätzliche Erschliessungsmassnahmen (Ausbau Weidmattstrasse, Bushaltestellen etc.) ohne Beanspruchung von Waldareal ausgeführt werden können.

#### 1.6 Verkürzung Waldabstand mittels Baulinie

Der Waldabstand wurde mittels Baulinie verkürzt. Es wird darauf verwiesen, dass der Mehraufwand aufgrund allfälliger, durch die Realisierung des Quartierplanes notwendigen Massnahmen nicht durch forstliche Programme abgedeckt ist und zu Lasten der kommunalen Planungsbehörde (Gemeinde Lausen) respektive der Nutzniesser geht.

### 2. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Lausen mit Brief vom 7. Juni 2017 über die bevorstehenden Ausnahmen von der Genehmigung informiert. Mit Schreiben vom 14. Juni 2017 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

## 2. Beschlüsse

- ://: 1. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Lausen am 14. September 2016 beschlossene Quartierplan "Cheddite II, Teilgebiet Lausen" wird im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

#### Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Quartierplanreglement rot gestrichen): In § 7 Absatz 2 des Quartierplanreglementes (Uferschutzzone) der Zusatz "sowie die Erstellung eines Uferweges" und in § 7 Absatz 8 des Quartierplanreglementes der Zusatz "und zur Erstellung eines Uferweges".

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 37/QP/9/0 (Quartierplan "Cheddite II, Teilgebiet Lausen") sowie 37/QR/9/0 (Quartierplanreglement "Cheddite II, Teilgebiet Lausen") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften "Cheddite" (37/QP/7/0 und 37/QR/7/0) aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.
5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. 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:

- Gemeinderat Lausen, 4415 Lausen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- VGD, Amt für Wald
- VGD, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

