

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 505

vom 1. März 1994

Gemeinde Laufen, Überbauungsordnung Nr. 26/ (Quartier- planung) "Seidenweg/ Naustrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Laufen hat am 28. Oktober 1993 unter bernischem Recht die Überbauungsordnung Nr. 26 "Seidenweg/Naustrasse" beschlossen. Diese entspricht im weiteren Sinne einer Quartierplanung, d.h. einer Sondernutzungsplanung nach basellandschaftlichem Recht.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 24. Juli bis 22. August 1993, nach bernischem Recht, d.h. vor der Einwohnergemeindeversammlung statt. Die Publikation der Planaufgabe erfolgte im Amtsblatt BE vom 17. Juli 1993. Innert der Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED] mit Schreiben vom 17. August 1993

2. [REDACTED] mit Schreiben vom 18. August 1993

3. [REDACTED] mit Schreiben vom 18. August 1993

C. Die Einspracheverhandlung am 14. September 1993 führte zur Anpassung der Überbauungsordnung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 1993, sodass die Einsprache unter Ziffer 1. ([REDACTED]) als erledigt gelten kann.

Mit Schreiben vom 3. November 1993 ersucht der Gemeinderat Laufen um die Genehmigung der Überbauungsordnung Nr. 26

"Seidenweg/ Naustrasse" durch das kantonale Raumplanungsamt Bern. Aufgrund des Kantonswechsels der Laufentaler Gemeinden hat nun der Kanton Basel-Landschaft namentlich das Amt- für Orts- und Regionalplanung die Behandlung der hängigen Geschäfte ab 1. Januar 1994 übernommen. Es gilt dabei unter Berücksichtigung des angelaufenen bernischen Verfahrens, materiell basellandschaftliches Recht zu vollziehen.

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

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind sowohl nach bernischem als auch nach basellandschaftlichem Recht ermächtigt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung gewisser Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333).

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden und deren Änderungen der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeits- und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. 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 Ueberwachung 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.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Planungsmassnahme der Gemeinde unter bernischem Recht angelaufen ist. Dass heisst, der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat formell-rechtlich das Verfahren nach bernischem Recht zu prüfen, materiell-rechtlich hingegen ist seit dem 1. Januar 1994 das basellandschaftliche Recht massgebend.

III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Beschlüsse folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

1.2 Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

Die kantonale Vorprüfung durch das Raumplanungsamt des Kantons Bern erfolgte mit schriftlicher Stellungnahme vom 3. Juni 1993. Den Empfehlungen des Kantons konnte die Gemeinde weitgehend Rechnung tragen.

Zum Begriff der Überbauungsordnung

Der Kanton Basel-Landschaft kennt das Planungsinstrument der Überbauungsordnung nicht. Im vorliegenden Fall entspricht die Überbauungsordnung "Seidenweg/ Naustrasse" einer Quartierplanung nach § 29 BauG. Einer Genehmigung steht deshalb grundsätzlich nichts entgegen.

Artikel 19 der Überbauungsvorschriften

Dieser Artikel tritt in Widerspruch zur basellandschaftlichen Gesetzgebung. Insbesondere sind Zuständigkeiten und die Verfahren zu nennen. Artikel 19 kann vom Regierungsrat nicht genehmigt werden. Dieser wird in den Überbauungsvorschriften -im Sinne der Anpassung an die basellandschaftliche Gesetzgebung- rot gestrichen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass spezielle Ausnahmeregelungen als Ergänzungsbestimmung -nach basellandschaftlichem Verfahren- zu beschliessen sind. Allgemeine Ausnahmen sind gemäss BauG des Kantons Basel-Landschaft und nach allgemeinen Grundsätzen resp. nach Praxis der Baubewilligungsbehörde ohnehin möglich.

Bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbebauten gemäss Art. 5 der Überbauungsvorschriften sei präzisiert, dass es gestützt auf § 3 der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz nur um Bauten für wenigstörende Betriebe handeln kann. Das heisst u.a. dass, Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, sich dem Wohnbaucharakter anpassen müssen. Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen. Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III ist analog einer Kernzone zulässig.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkung

IV.

Zu den unerledigten Einsprachen.

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Einsprachen im Sinne von Beschwerden (nach bernischem Recht) behandelt werden. Das heisst, den Einsprechern bleibt gemäss Artikel 34 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung das ausserordentliche Rechtsmittel einer staatsrechtlichen Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne offen.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. 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 Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zu den unerledigten Einsprachen grundsätzlich folgendes zu bemerken:

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Zonenzuweisung sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss - insofern der Regierungsrat im Einzelfall nicht zu einem andern Ergebnis gelangt - folgendes festgehalten werden:

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 dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu den Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und von [REDACTED]

Die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] werden von der Planungsmassnahme der Gemeinde tangiert. Die persönliche Betroffenheit der Einsprecher und damit deren Berechtigung zur Einsprache ist unbestritten. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten.

Die Einsprachen richten sich beide gegen die dreigeschossige Bauweise auf dem vorgesehenen Baufeld der Parzelle Nr. [REDACTED].

Diese sei unakzeptabel, resp. würde die Liegenschaft GB Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] stark beeinträchtigen. Die Einsprachen werden zusammenfassend wie folgt präzisiert:

Ein auf diesem Platz unter Ausnutzung der gesamten Fläche und Höhe erstelltes Gebäude würde (mit Ausnahme der drei Sommermonate) in nicht zumutbarem Ausmass Licht und Sonne wegnehmen. Die geschützte Linde an der Westseite des Einsprechers [REDACTED] [REDACTED] verhindere schon heute eine Besonnung ab (je nach Jahreszeit) 16.00 Uhr. Es würde leicht fallen, mit dieser von der Natur vorgegebenen Einschränkung zu leben. Mehr Schwierigkeiten böten die

zusätzlichen, aus städtebaulichen Gründen unnötigen Einschränkungen.

Der Einsprecher ■■■ führt an, dass gemäss der früheren Überbauungsordnung auf der Parzelle Nr. ■■■ lediglich eine 2-geschossige Gebäudehöhe vorgesehen gewesen sei.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Gemäss bis anhin rechtskräftigen Zonenvorschriften der Gemeinde war das in Diskussion stehende Areal einer Zone KU 3, das heisst, einer Kern- Übergangszone mit 3-geschossiger Bauweise zugewiesen, dies allerdings mit Planungspflicht. Die zulässige Gebäudehöhe wurde mit 10,5 m beziffert. Nach der vorliegenden Überbauungsordnung sind für die Parzelle Nr. ■■■ 3-geschossige Bauten zulässig wobei eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zugestanden wird.

Bezüglich der Gebäudehöhe ist für die Einsprecher gegenüber der Regelbauweise in der bis anhin gültigen Grundordnung kein Nachteil ersichtlich. Bezüglich der Gebäude- und Grenzabstände ist zu bemerken, dass im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung diese -mittels Baufelder- neu festgelegt wurden. Zusätzlich wurden die minimal und maximal zulässigen Bruttogeschossflächen festgehalten.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die verdichtete Bauweise im öffentlichen Interesse liegt, das heisst, der haushälterische Umgang mit dem Boden wird mittels der Überbauungsordnung konkretisiert. Zudem wird auf die städtebaulich empfindliche Lage eingegangen.

Im vorliegenden Fall entsteht eine marginale Einbusse für die Einsprecher. Aufgrund der zulässigen Gebäudestellung sind nur minimale Änderungen bezüglich der Besonnung gegenüber den früheren Möglichkeiten in der Regelbauweise ersichtlich.

Gegenüber der Liegenschaft [REDACTED] (Parzelle Nr. [REDACTED]) beträgt der geringstmögliche Gebäudeabstand -laut Überbauungsordnung- 7,5 m, das heisst 0,5 m mehr als gemäss § 85 BauG des Kantons Basel-Landschaft -für die Laufentaler Gemeinden neu- in der Regelbauweise zulässig wären.

In Anbetracht, dass gegenüber der heute grundsätzlich möglichen Überbauung in der Regelbauweise, die Sondernutzungsplanung zum Vorteil der Einsprecher gereicht, gelten die Einsprachen als gegenstandslos und sind abzuweisen.

Die Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die, von der Einwohnergemeindeversammlung Laufen am 28. Oktober 1993 unter bernischem Recht beschlossene Überbauungsordnung als Quartierplanung -unter Anpassung an das basellandschaftliche Recht-, im Sinne der Erwägungen, genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 81/QP/1/0, (Quartierplan "Seidenweg/Naustrasse") und 81/QR/1/0 (Quartierplanreglement) versehenen Planexemplare und Reglemente.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - ■■■■■■■■■■
- ■■■■■■■■■■

(beide eingeschrieben)

- Regierungsstatthalteramt, 4242 Laufen
- Gemeinderat Laufen, 4242 Laufen
- R. Schmidlin und Partner, Röschenzstrasse
42, 4242 Laufen
- Meliorationsamt, Parkstrasse 3,
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat (2)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

Handwritten signature: *Handwritten signature*