

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1005

vom 11. Juni 2013

Gemeinde Laufen, Quartierplanvorschriften "Amthausgasse"

A. Die Gemeindeversammlung Laufen hat am 25. Oktober 2012 die Quartierplanvorschriften "Amthausgasse" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Quartierplan Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume.

Die Quartierplanung (QP) umfasst die Parzelle Nr. 2110, GB Laufen, mit einer Gesamtfläche von 1986 m². Als zulässige Nutzung sind 2800 m² Geschossfläche festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 29. November 2012 bis 03. Januar 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2012 und im Laufner Wochenblatt Nr. 48 vom 29. November 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 27. November 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

- [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 5. Februar 2013 unterbreitet der Stadtrat Laufen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung / Behandlung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (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 vom 22. Juni 1979 (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. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 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 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Amthausgasse" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 24. August 2012 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 Sitzungen vom 23. Juni 2011 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Amthausgasse" behandelt und empfohlen, das Projekt im Sinne der Erwägungen zu überdenken und der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) nochmals vorzulegen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden weitgehend berücksichtigt. Das Projekt wurde am 15. November 2011 von der DHK behandelt und als möglich eingestuft.

1.3 Umgebungsplan

Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan (§ 6 Absatz 2 und 3 Quartierplan-Reglement) nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im

Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt. Zudem macht er darauf aufmerksam, dass das Baubewilligungswesen im RBG und dessen Verordnung abschliessend geregelt ist.

1.4 Quartierplanvorschriften

Beim angewendeten Planungsinstrument handelt es sich um eine Quartierplanung. Demzufolge hat die Gemeinde Quartierplanvorschriften erlassen. In Ziffer 1 Absatz 1 wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur das Wort "Quartiervorschriften" mit dem Wort "Quartierplanvorschriften" ersetzt.

Die Quartierplanvorschriften enthalten den Plan "Bebauung / Schnitt / Erschliessung / Freiräume". Ebenfalls in Absatz 1 wird "Parkierung" im Plannamen im Sinne einer redaktionellen Korrektur durch "Freiräume" ersetzt.

1.5 Nutzungsdefinition

In Ziffer 5 Absatz 2 wird auf einen Absatz 4 verwiesen, der jedoch nicht existent ist. Gemeint sind die nicht anrechenbaren Flächen der Geschossflächenzahl, welche in Absatz 2 a) und b) aufgeführt werden. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ersetzt der Regierungsrat "Abs. 4" mit "Abs. 2 a) und b)".

1.6 Mitspracherecht der Stadt

Das RBG und die gestützt darauf erlassene Verordnung regeln abschliessend, welche Bauten und Anlagen einer Bewilligungspflicht unterliegen und wer für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung zuständig ist. Für die Gemeinde besteht hierzu keine weitergehende Regelungskompetenz. In Ziffer 11 Absatz 2, erster Satz, wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur das Wort "verbindliches" sowie der gesamte 2. Satz 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 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (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 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grund-rechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung er-folgt. 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 nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der 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 Regierungs-rat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. ir-gendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Be-schlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskon-trolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprache richtet sich gegen die planerischen Festlegungen auf der Parzelle Nr. [REDACTED], GB Laufen. Der Regierungsrat stellt fest, dass der Einsprecher Grundeigentümer in Laufen ist. Sein Grundstück liegt jedoch in einem anderen Teil der Altstadt, etwa 120m Luftlinie vom Areal des QP "Amthausgasse" entfernt, ohne unmittelbaren Sichtkontakt. Eine direkte Betrof-fenheit ist daher nicht erkennbar. Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung, wie sie der Einspre-cher geltend macht, ist aus Sicht des Regierungsrates ebenfalls nicht zu erkennen bzw. be-legt. Somit ist ein schutzwürdiges Interesse des Einsprechers nicht gegeben und die Ein-sprachelegitimation deshalb zu verneinen. Auf die Einsprache kann folglich nicht eingetreten werden. Aber selbst wenn darauf eingetreten werden könnte, müsste die Einsprache abge-wiesen werden. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass sich der Einsprecher gegen Abwei-chungen des QP "Amthausgasse" von den Zonenvorschriften, sowie gegen gewisse gestal-terische Aspekte des von der Gemeindeversammlung beschlossenen Quartierplans wendet. Quartierpläne können gemäss § 40 RBG von den Zonenvorschriften abweichende Bestim-mungen enthalten. Die gestalterische Qualität der Quartierplanung wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens und in intensiver Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, sowie der kantonalen Arealbaukommission gesichert. Die in der Einsprache gemachten Einwände wären deshalb unbeachtlich.

Auf die Einsprache wird aufgrund fehlender Einsprachelegitimation nicht eingetreten.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Auf die unerledigte Einsprache [REDACTED], wird wegen fehlender Legitimation des Einsprechers nicht eingetreten.
 2. Die von der Gemeindeversammlung Laufen am 25. Oktober 2012 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Amthausgasse" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 81/QP/6/0 und 81/TZPS/1/4 (Quartierplan Amthausgasse) und 81/QR/6/0 (Quartierplan-Reglement Amthausgasse) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 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) 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)
- Stadtrat Laufen, 4242 Laufen
- Markus Jermann und Partner AG, Dorfstrasse 24 C, 4243 Dittingen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bereich für Infrastruktur und Mobilität
- Bereich für Raumentwicklung und Baubewilligung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A. Achermann