

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1306

vom 13. August 2013

Gemeinde Laufen, Mutation der Quartierplanvorschriften "Viehmarktplatz" und Mutation Teilzonenplan Kernzone Altstadt im Bereich "Viehmarktplatz"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Laufen hat am 25. Oktober 2012 die Mutation des Quartierplans und des Quartierplan-Reglements "Viehmarktplatz" beschlossen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Mutation zum Quartierplan wird gleichzeitig der Zonenplan im Bereich der Parzelle Nr. 1800 mutiert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 29. November 2012 bis 3. 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 19./27. November und 4. Dezember 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 20. März 2013 (Eingang am 11. April 2013) unterbreitet der Stadtrat Laufen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprache. 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. Der in Ziffer 23 Abs. 3 des Quartierplan-Reglementes erwähnte Dienstbarkeitsvertrag liegt vor. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Mutation der Quartierplanvorschriften "Viehmarktplatz" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. August 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Quartierplan

Bei den zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereichten Unterlagen handelt es sich um eine Mutation der geltenden Quartierplanvorschriften "Viehmarktplatz", welche aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement bestehen. Beim eingereichten Plan ist nicht ersichtlich, dass es sich um eine Mutation handelt, zudem ist der Plan als Quartierplan mit Quartierplanvorschriften bezeichnet. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ergänzt der Regierungsrat die Titelseite des Quartierplanes mit dem Zusatz "Mutation zum" und streicht den Zusatz "mit Quartierplanvorschriften".

1.4 Ziffer 4 Die Quartierplanung umfasst

Der "Quartierplan" als Oberbegriff für Schnitt und Situation fehlt. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ergänzt der Regierungsrat im QP-Reglement die Ziffer 4 mit "Quartierplan, bestehend aus".

1.5 Ziff. 11 Erschliessungskonzept

In Abs. 4 Satz 2 wird festgelegt, dass die Tunnelverbindung durch den Quartierplan definiert wird. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass im Plan lediglich mittels Pfeil die ungefähre Lage bezeichnet ist, und dass die definitive Lage von den Ergebnissen der archäologischen Untersuchungen abhängig ist, da in diesem Bereich Reste der Stadtmauer vermutet werden.

1.6 Ziffer 12 Ober- und unterirdische Parkierung

In Abs. 3 steht, dass oberhalb des Baubereichs A Veloabstellplätze für Besucher geplant werden. Die Veloabstellplätze sind wohl nicht auf dem Gebäude vorgesehen, und sie werden auch nicht geplant, sondern erstellt. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ersetzt der Regierungsrat daher "oberhalb" durch "nördlich" und "geplant" durch "erstellt".

1.7 In den geltenden QP-Vorschriften gibt es einen Widerspruch zwischen dem Plan und dem Reglement, indem im Plan Baufelder eingezeichnet sind, im Reglement jedoch von Baubereichen die Rede ist. Im Rahmen der Mutation wird dieser Widerspruch behoben und für die Baubereiche A und C die Bezeichnung im Plan, entsprechend Ziffer 8 im QP-Reglement, auf "Baubereich" geändert. Die Bestimmung zum Baufeld B wurde präzisiert, versehentlich aber die Bezeichnung "Baubereich" im Reglement beibehalten. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ersetzt der Regierungsrat daher in Ziffer 8 des QP-Reglements den Begriff "Baubereich B" durch den im Plan verwendeten Begriff "Baufeld B".

1.8 Im Baubereich A liegt die Kote "Fertigboden Erdgeschoss" deutlich unter der Hochwasserkote. Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass dies, neben der Notwendigkeit von speziellen Massnahmen, wie sie in Ziffer 20 "Naturgefahren" des QP-Reglements vorgesehen sind, auch zu gewissen Einschränkungen der Nutzung bzw. der Gestaltung im Erdgeschoss führt.

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 Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. 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 keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen 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 Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendetwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

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

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Lage der gemeinsamen Einfahrt zur Autoeinstellhalle für die beiden Quartierpläne "Viehmarktplatz" und "[REDACTED]".

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle sei zu verlegen, beispielsweise an den nördlichen Rand des QP "Viehmarktgasse 45" und/oder an den südlichen Rand des QP "Viehmarktplatz".

Zur Begründung wird Folgendes angeführt: Im Erdgeschoss der Liegenschaft der Einsprecherin befinde sich der Kirchgemeindesaal, welcher häufig genutzt werde. Der Haupteingang befinde sich auf der Westseite des Gebäudes und führe an der südwestlichen Gebäudeecke mit einer rollstuhlgängigen Rampe auf den Viehmarktplatz. Die vorgesehene gemeinsame Zufahrt zur Autoeinstellhalle sei unmittelbar an der Südseite der einsprecherischen Liegenschaft vorgesehen. Dies führe zu Konflikten mit dem nahen Eingang und der Zugangsrampe.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Wie oben (in Punkt 5.) ausgeführt, kann der Regierungsrat den Planungsbeschluss der Gemeinde nicht von sich aus ändern. Er hat also lediglich zu prüfen, ob die Einstellhallenzufahrt

recht- und zweckmässig ist, und ob somit die Mutation der Quartierplanung "Viehmarktplatz" vollumfänglich genehmigt werden kann oder nicht.

Die Rampe zur Autoeinstellhalle war im ursprünglichen Quartierplan weiter südlich geplant, die Rampe zum Quartierplan "██████████" war am nördlichen Rand des Perimeters vorgesehen. Diese Lösung vermochte aus der Sicht des Ortsbildschutzes nicht zu überzeugen. Da Laufen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (kurz *ISOS*) aufgeführt ist, wurden Bestrebungen unternommen, eine bessere Lösung zu finden, welche mit einem geringeren Eingriff ins Ortsbild verbunden ist. Im Rahmen der Gespräche entstand die vorliegende Lösung, die eine gemeinsame Einstellhallenzufahrt für die beiden Quartierpläne vorsieht.

Die Stadt Laufen hat von der Bauherrschaft erfahren, dass die Parkplätze in der Autoeinstellhalle nur für Bewohner und Besucher der Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, dass dort also keine Kundenparkplätze geplant seien. Dadurch reduziert sich die Anzahl Fahrten gegenüber den Befürchtungen der Einsprecher erheblich. Diesen Verzicht auf Kundenparkplätze in der Autoeinstellhalle will die Stadt Laufen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mittels einer Auflage durchsetzen.

Ohnehin befinden sich die Viehmarktgasse und der Viehmarktplatz, wie die gesamte Altstadt, im Perimeter einer Begegnungszone mit Höchsttempo 20 und generellem Vortritt für die Fussgänger. Zudem ist eine Neugestaltung der Viehmarktgasse in Vorbereitung, in deren Rahmen auch die künftige Sicherheit des Zuganges zum Kirchgemeindehaus gewährleistet werden kann. Eine Behinderung der Nutzung der Parzelle Nr. ████ des GB Laufen erfolgt durch die vorgesehene Zufahrt zur Autoeinstellhalle nicht.

Die vorgesehene Zufahrt zur Autoeinstellhalle kann daher unter Berücksichtigung aller Umstände als zweckmässige Lösung betrachtet werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

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

- ://:
1. Die Einsprache ██████████ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Laufen am 25. Oktober 2012 beschlossene Mutation der Quartierplanvorschriften "Viehmarktplatz" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 81/QP/3/1, 81/TZPS/1/5, (Mutation zum Quartierplan, Mutation zum Teilzonenplan Kernzone Altstadt) und 81/QR/3/1 (Mutation zum Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. 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:

☐ [REDACTED]

(eingeschrieben)

- ☐ Stadtrat Laufen, 4242 Laufen
- ☐ Marcel Heimgartner Architektur und Planung SWB, Birkenstrasse 43, 4055 Basel
- ☐ Landeskanzlei (Publikation)
- ☐ BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- ☐ Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

