

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

Nr. 1734

vom 29. Oktober 2013

### **Gemeinde Laufen, Quartierplanvorschriften "Viehmarktasse 45"**

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Laufen hat am 25. Oktober 2012 die Quartierplanvorschriften "Viehmarktasse 45" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Plan "Situation und Schnitt 1:500".

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (gemäss Teilzonenplan "Kernzone Altstadt") wird aufgehoben.

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 Wochenblatt Nr. 48 vom 29. November 2012 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 19. November 2012) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist die Einsprache [REDACTED] [REDACTED] einge-  
reicht worden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 20. März 2013 unterbreitet der Gemeinderat Laufen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. 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 "Viehmarktgasse 45" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. März 2012 und 22. August 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

### 1.3 Ziffer 6. "Baubereiche" des Quartierplan-Reglements

Zu Baubereich 1: Die Bestimmung zu den Dachaufbauten bezieht sich auf die zur Viehmarktgasse hin orientierte Fassadenseite, die Ostfassade. Der Regierungsrat präzisiert den Eintrag entsprechend.

Zu Baubereich 2: Im Reglement wird die Grösse der zulässigen Balkone mit 12 m<sup>2</sup> angegeben. Aus dem Quartierplan wird jedoch deutlich, dass die Balkone nur max. 11.25 m<sup>2</sup> gross sein dürfen. Die Baubereiche für auskragende Balkone sind im Quartierplan vermasst und werden deshalb vom Regierungsrat als massgebend erachtet.

### 1.4 Ziffer 10. "Ober- und unterirdische Parkierung" des Quartierplan-Reglements

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Standort für Veloabstellplätze im Quartierplan festgelegt ist. Von der entsprechenden Signatur kann im Rahmen des Baugesuches allen-

falls geringfügig abgewichen werden. Eine Konkretisierung im Umgebungsplan ist - mit Verweis auf nachstehenden Abschnitt 1.5 - nur im Sinne eines Umsetzungsnachweises möglich.

#### 1.5 Ziffer 11. "Grün- und Freifläche" des Quartierplan-Reglements

Quartierplanvorschriften sind grundeigentumsverbindlich und können deshalb grundsätzlich nicht nur konzeptionellen Charakter aufweisen. Dies gilt auch für die im Quartierplan festgelegten Grün- und Freiflächen. Da jedoch auf eine Festlegung von Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung derselben im Quartierplan verzichtet wurde, hat der Ausdruck "konzeptionell" in Ziffer 11. keine Bedeutung.

#### 1.6 "Umgebungsplan" des Quartierplan-Reglements

Es wird präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan (§ 7 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.

#### 1.7 Ziffer 14. "Naturgefahren" des Quartierplan-Reglements

In der Bestimmung zu den Naturgefahren ist unter anderem festgelegt, dass Gebäudeteile, die unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, möglichst wasserdicht auszugestalten sind. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde gefordert, das Wort "möglichst" aus der Bestimmung zu streichen. Der Gemeinderat erläutert im Planungsbericht (Seite 15), weshalb er auf die Forderung nicht eingetreten ist. Es ist klar, dass sich die Wasserdichtheit eines Gebäudes im Ereignisfall unter Umständen als nicht hundertprozentig herausstellen kann. Dennoch ist der Regierungsrat der Ansicht, dass der Passus "möglichst wasserdicht" fehlinterpretiert und den Bestrebungen einer Umsetzung von Massnahmen in letzter Konsequenz entgegenstehen kann. Mit Verweis auf die Ausführungen des Planungsberichtes präzisiert der Regierungsrat Ziffer 14 des Quartierplan-Reglements demnach, dass Gebäudeteile nach dem heutigen Stand der Technik wasserdicht auszugestalten sind.

Der Regierungsrat macht zudem darauf aufmerksam, dass die im Quartierplan festgelegte Kote "Fertigboden Erdgeschoss" deutlich unter der Hochwasserkote liegt. Dies führt, neben der Notwendigkeit von speziellen Massnahmen, wie sie in Ziffer 14 des Quartierplan-Reglements vorgesehen sind, auch zu gewissen Einschränkungen der Nutzung bzw. der Gestaltung im Erdgeschoss.

## 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 Ein-

sprachen, 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 Parteientuschädigung 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. irgendwelche 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 "Viehmarktgasse 45".

Es wird im Wesentlichen folgendes 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.



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:**

- [REDACTED] (eingeschrieben)
- Stadtrat Laufen, 4242 Laufen
- Ingenieur- und Planungsbüro Jäckle, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal
- Landeskanzlei
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die 2. Landschreiberin:

