

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1963

vom 16. Dezember 2014

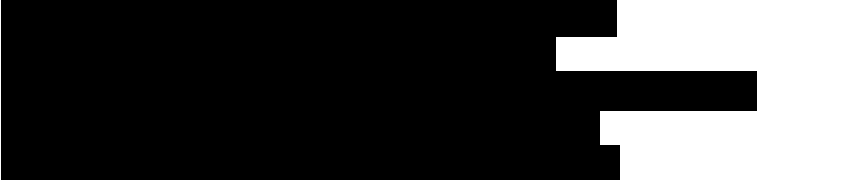
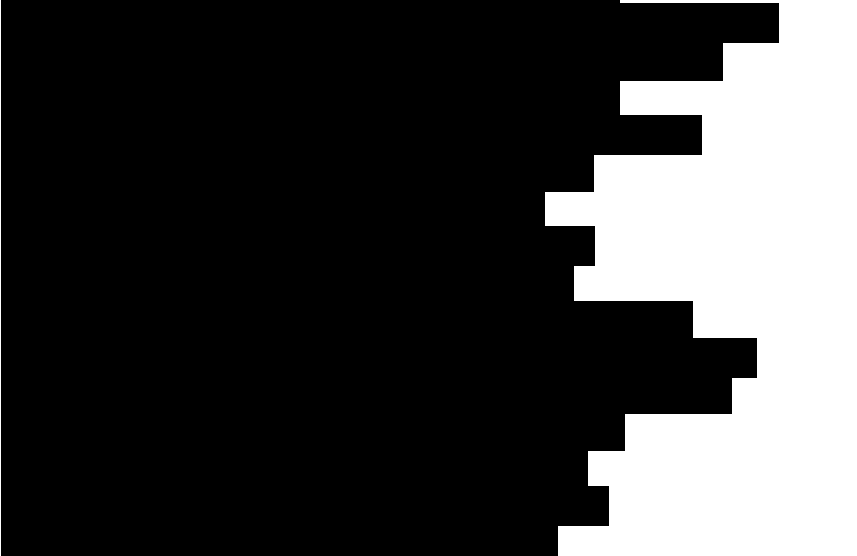
Gemeinde Laufen, Quartierplanvorschriften "Kirchgarten"

A. An der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 haben die Stimmberechtigten den von der Gemeindeversammlung am 25. Oktober 2012 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Kirchgarten“ zugestimmt. Diese bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

- Situationsplan
- Erschliessungsplan.

Die Quartierplanung umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 1872 mit einer Gesamtfläche von ca. 12'100 m².

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 29. März 2013 bis 29. April 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 13 vom 28. März 2013 und im Laufentaler Wochenblatt vom 28. März 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 25. März 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. 
2. 
3. 

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2013 unterbreitet der Stadtrat Laufen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Zudem werden mit Schreiben 13. Mai 2014 gemäss § 31 Abs. 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) folgende geringfügigen Änderungen gegenüber den Beschlussexemplaren beantragt:

- Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches A auf 5.50 m im Westen und 7.00 m im Norden
- Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches B auf 9.00 m im Norden und 7.00 m im Süden
- Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches D auf 7.00 m im Osten
- Reduktion der maximalen Dachkoten für die Gebäude 5 und 6 um 0.50 auf 369.25 m und 369.75 m
- Eintragung der maximalen Gebäudehöhen der einzelnen Baubereiche im Quartierplan
- Festlegung eines Baubereiches für Nebenbauten im Westen des QP-Areals, über der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle
- Einfügung des erforderlichen Wendehammers der südlichen Erschliessungsstrasse

Der Quartierplanvertrag ist am 12. Dezember 2014 eingereicht worden. 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 zu den Quartierplanvorschriften „Kirchgarten“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 18. Juli und 17. 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 8. Dezember 2011 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Kirchgarten" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die durch die Fachkommission angeregten Änderungen wurden berücksichtigt.

1.3 Baubereich für Nebenbauten

Der Regierungsrat stellt fest, dass im Situationsplan mittels geringfügiger Änderung westlich der Baubereiche für Hauptbauten ein Baubereich für Nebenbauten festgelegt wurde. Im Quartierplanreglement gibt es zu diesem Baubereich keinerlei Vorschriften. Hingegen ist in § 6 Abs. 4 festgelegt, dass Nebenbauten in die Frei- und Grünflächen integriert werden können. Demnach können diese Nebenbauten sowohl in den Frei- und Grünflächen als auch im Baubereich für Nebenbauten errichtet werden. Der Regierungsrat stellt zudem fest, dass ein Teil des Baubereiches für Nebenbauten innerhalb des ordentlichen Waldabstandes liegt.

1.4 § 5 Lage, Grösse und volumetrische Gestaltung der Bauten

Abs. 1:

Redaktionell gibt es zum zweiten Satz („Die Grenzabstände gegenüber....“) zu bemerken, dass der Satz versehentlich als Absatz zwei bezeichnet wurde, obwohl die nachfolgenden Absätze ab Abs. 2 fortlaufend nummeriert sind. Die Ziffer 2 wird im Sinne einer redaktionellen Änderung gestrichen, so dass der Satz zum Absatz 1 gehört. Zudem wurden im selben Satz versehentlich anstelle des Kürzels „RBG“ (für Raumplanungs- und Baugesetz) die Buchstaben „RBH“ verwendet. Dies wird ebenfalls redaktionell korrigiert. Zu diesem Satz, welcher nachträglich als geringfügige Änderung im Sinn von § 31 Abs. 5 RBG angehängt

wurde, ist zu bemerken, dass er eigentlich überflüssig ist, da er einen selbstverständlichen Grundsatz des kantonalen Rechts wiedergibt.

Abs. 9 lit. c:

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Die Aussage in der Kommentarspalte, wonach ein ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig sei, trifft für den QP Kirchgarten nicht zu.

1.4 Wirkung der Quartierplanvorschriften

Zu § 7 Abs. 2 lit. c ist festzuhalten, dass die Wirkung der in den Quartierplanvorschriften festgelegten Bestimmungen – wie in § 2 Abs. 1 Quartierplan-Reglement ausgeführt – auf das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters beschränkt ist, auch wenn die gewählte Formulierung verschiedener Bestimmungen teilweise eine andere Schlussfolgerung zulassen würden.

Im Weiteren ist zu bemerken, dass das Quartierplan-Reglement einen Rechtssatz darstellt, mit welchem die Nutzungsvorschriften (Art und Mass der Nutzung) verbindlich festgelegt werden. Orientierende und erläuternde Angaben, Beschreibungen, Empfehlungen etc. gehören nicht in den Beschlussinhalt des Zonenreglements und können – soweit im verbindlichen Beschlussinhalt vorhanden – keine Rechtswirkung entfalten.

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. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] sowie Miteigentümer der Parzelle [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich insbesondere gegen die Höhe der vorgesehenen Bau-ten und verschiedene planerische Details.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der Quartierplanperimeter sei nicht korrekt.
- b) Die Bebauung sei gemäss Zonenplan 2005 in W2b auszuführen.
- c) Das Attikageschoss dürfe nur bei zweigeschossiger Bauweise dreiseitig flächenbündig angeordnet werden.
- d) Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung seien im Quartierplan festzule-gen
- e) Die Volumetrie sei in mehreren dreidimensionalen Visualisierungen zu klären.
- f) Die zulässige Sockelgeschosshöhe dürfe den tiefsten Punkt des gewachsenen Ter-rains um nicht mehr als 1 m überragen.
- g) Unterirdische Bauten dürfen nirgends in Erscheinung treten.
- h) Die Grenzabstände gemäss § 52 Abs. 2 der RBV seien einzuhalten.
- i) Der Nachweis für eine gute städtebauliche Einpassung sei zu erbringen.
- j) Die Zufahrtsstrasse zum Kinderheim müsse mindestens einseitig mit einem Trottoir versehen werden und die Grenzabstände zur Strasse seien einzuhalten.
- k) Der Baubereich rage in den Wendeplatz hinein, dies sei zu korrigieren. Der Wende-platz sei zudem nach VSS-Norm auszubilden, zu vermessen und mit einem Halteverbot zu versehen.
- l) Die östliche Fusswegverbindung sei unnötig und daher aufzuheben.
- m) In einem Akustikbericht sei nachzuweisen, dass es in der Wohnstrasse nicht zu er-höhten Schallimmissionen komme.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a) Plan und Reglement stimmen nicht überein.
- b) Im Zonenplan 2005 war das QP-Areal von einer Zone W2b in eine Zone W3 umgeteilt worden. Der Regierungsrat hat dies damals nicht genehmigt mit der Begründung, dass die Nutzungserhöhung zu sehr hohen Nutzungsdifferenzen führe, so dass eine Einpassung in die Umgebung nicht möglich sei. Die Stadt Laufen legte daraufhin eine Zone mit Quartierplanpflicht auf der Basis von W2b fest.
- c) Attikageschosse treten als zusätzliche Geschosse in Erscheinung, wenn sie dreiseitig flächenbündig sind. Die im QP zulässigen Bauten erscheinen dadurch zu dominant und nehmen zu wenig Rücksicht auf die Kirche.
- d) Die Nachbarschaft zur römisch-katholischen Kirche begründe ein besonders sensibles Umfeld, wodurch erhöhte Ansprüche an eine Bebauung bestünden.
- e) Die neuen Baukörper dominierten das Quartier durch ihre massive Erscheinung. Dies bedeute eine massive Entwertung der umliegenden Liegenschaften.
- f) Die Dominanz der neuen Bauten werde durch erhöhte Sockel zusätzlich verstärkt.
- g) Eine unterirdische Baute, welche oberirdisch in Erscheinung trete, sei eine Hochbaute.
- h) Die Baubereiche halten die gesetzlichen Grenzabstände nicht überall ein und seien entsprechend zu korrigieren.
- i) Der Nachweis müsse im Quartierplan festgelegt werden.
- j) Die Sicherheit der Fussgänger, insbesondere der Kinder sei zu gewährleisten.
- k) Die Sicherheit der Fussgänger, insbesondere der Kinder sei zu gewährleisten.
- l) Es bestehe bereits ein Weg, der auch beibehalten werden könne. Der neu vorgesehene Weg sei unnötig und führe zu einer Mehrbelastung und zu einem Minderwert der benachbarten Grundstücke.
- m) Die Wohnstrasse wirke wie ein Resonanzkörper, wodurch es zu erheblichen Lärmimmissionen innerhalb der Bebauung und zur Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen könne.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- a) Der Perimeter des QP wurde bereits nach der Vorprüfung angepasst, so dass dieser Punkt gegenstandslos ist.
- b) Der Einsprecher weist auf die Gültigkeit von mindestens 15 Jahren für Zonenpläne hin. Damit spricht er sinngemäss den Grundsatz der Planbeständigkeit an. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass ein QP die Grundbedingung dafür ist, damit auf einem Grundstück in der Zone mit QP-Pflicht überhaupt gebaut werden kann, dass also eine weitere Planungsmassnahme explizit durch die geltenden Zonenbestimmungen verlangt wird. Dadurch kann die Planbeständigkeit gar nicht verletzt werden. Die Randbedingungen im Zonenreglement betreffend Gebäudehöhe etc. sind dann zwingend, wenn der QP im vereinfachten Verfahren gestützt auf diese Bestimmung durch den Stadtrat erlassen wird. Im Verfahren vor der Gemeindeversammlung obliegt es hingegen diesem Gremium, über die Nutzungsmasse im QP zu befinden. Typischerweise weichen diese dabei von der Regelnutzung ab. Eine Änderung der Nutzungsvorschriften ist zudem auch grundsätzlich vor dem Ablauf von 15 Jahren möglich, wenn sich seit der Festlegung der Nutzung die Grundlagen geändert haben. Im Jahr 2005 herrschte offenbar die Meinung, dass eine Quartierplanpflicht auf dem fraglichen Areal bei einer dreigeschossigen Wohnzone als Richtwert der besonderen Situation mit der Kirche und dem Kirchgarten nicht gerecht werden könne. Inzwischen hat sich allerdings in der Raumplanung die Überzeugung durchgesetzt, dass zur Verhinderung der Zersiedelung an zentralen Lagen, wie dies vorliegend der Fall ist, eine

dichtere Bebauung durchaus verträglich sein kann. Die zusätzliche Höhe wird dadurch wettgemacht, dass der Abstand zum Kirchgarten grosszügiger ausgestaltet wird. Die neuen Vorschriften wurden nicht nur von der Gemeindeversammlung, sondern auch in einer Referendumsabstimmung von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

- c) Die QP-Vorschriften lassen Bauten mit mehr als drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu. Im Gegenzug ist eine kompakte Bebauung vorgesehen, welche die Möglichkeit gibt, eine grössere Distanz zur Kirche und zum Kirchgarten zu wahren. Die kantonale Arealbaukommission hat die vorgesehene Bebauung als gute und mit der Kirche und dem Kirchgarten verträgliche Lösung beurteilt.
- d) § 5 Abs. 12 des QP-Reglements verlangt die städtebauliche und landschaftliche Einpassung der Bauten des QP. Mit dieser Bestimmung wird es möglich sein, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Materialisierung, die Farbgebung sowie die Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild stufengerecht zu prüfen und sicherzustellen. Eine solche Gestaltungsregelung im QP-Reglement ist als zweck- und rechtmässig zu beurteilen. Die Einsprache ist somit in diesem Punkt abzuweisen.
- e) Die Forderung nach Visualisierung der Volumetrie der möglichen Gebäude im QP wurde durch ein Modell, welches die Stimmberechtigten ansehen konnten, erfüllt. Ein Rechtsanspruch auf eine Visualisierung besteht allerdings nicht. Insofern ist dieser Einspruchpunkt abzuweisen. Inwiefern eine Entwertung der umliegenden Liegenschaften entstehen soll, bleibt unbegründet. Die Beurteilung dieser Frage ist auch nicht Teil des Plangenehmigungsverfahrens (siehe oben Punkt IV. 3.). Auf diesen Einspruchpunkt ist somit nicht einzutreten.
- f) Die zulässige Sockelgeschosshöhe soll es ermöglichen, den unterschiedlichen Geländeverlauf sowie einen ARA-Kanal in relativ geringer Tiefe zu berücksichtigen. Da im QP Maximalhöhen für die einzelnen Bauten festgelegt werden, hat die Höhe des Sockelgeschosses keinen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen, sofern und soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.
- g) Das QP-Reglement enthält in § 5 Abs. 4 Vorschriften zu den unterirdischen Bauten und Bauteilen und insbesondere darüber, in welchen Bereichen diese nach aussen in Erscheinung treten dürfen. Dort, wo eine unterirdische Bauteil soweit in Erscheinung tritt, dass sie als Hochbaute zu gelten hat, sind die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Die Vorschrift ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.
- h) Nicht die Baubereiche, sondern die dort errichteten Bauten müssen die gesetzlichen Abstände einhalten, sofern die Nachbarn nicht einem Näherbaurecht zustimmen. Die Baubereiche stellen diejenige Fläche dar, innerhalb welcher ein Gebäude erstellt werden kann. Die genaue Positionierung hängt von der konkreten Gebäudehöhe und einem allfälligen Näherbaurecht der betroffenen Grundeigentümerschaft ab und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es gibt daher keinen Grund, den Baubereich einzuschränken. Die Einsprache muss in diesem Punkt abgewiesen werden.
- i) Die vom Regierungsrat eingesetzte Arealbaukommission (ABK) beurteilt Quartierpläne aus architektonischer und städtebaulicher Sicht. Sie hat den QP Kirchgarten sehr positiv beurteilt. Zusätzliche konkrete Nachweise sind im Baugesuchverfahren zu erbringen (vgl. vorstehende Ausführungen unter d)). Auf diesen Aspekt der Einsprache kann daher nicht eingetreten werden.
- j) Bei der vom Einsprecher angesprochenen Strasse handelt es sich nicht um die Zufahrtstrasse zum Kinderheim. Vielmehr befindet sich das Strassenareal vollumfänglich auf dem Grundstück röm.-kath. Kirchgemeinde. Die Strasse ist zudem nicht öf-

fentlich, laut Strassennetzplan besteht lediglich eine kommunale Fuss- und Radwegverbindung. Die Zufahrt zum Kinderheim ist rechtlich nicht gesichert, sondern war bisher einfach geduldet. Da sich der Verkehr ausschliesslich auf Bewohner und Besucher der Überbauung Kirchgarten beschränken wird, ist die Sicherheit von allenfalls die Strasse benützenden Kindern nicht gefährdet. Die Einsprache muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden, sofern überhaupt darauf einzutreten ist.

- k) Wie unter h) bereits erwähnt, bezeichnet der Baubereich die maximalen äusseren Abmessungen, innerhalb derer eine Baute oder Anlage zu erstellen ist. Das Gebäude muss innerhalb des Baubereiches gebaut werden und ist mit dem Wendeplatz zu koordinieren. Das Gebäude füllt den Baubereich dabei nicht komplett aus. Die Einsprache muss in diesem Punkt abgewiesen werden.
- l) Die öffentliche Fusswegverbindung greift die direkteste Wegverbindung vom Kinderheim her auf. Sie entspricht zudem weitgehend der im Strassennetzplan vorgesehenen Fusswegverbindung, ist aber im Vergleich zu dieser aufgrund der im QP vorgesehenen Bebauung an den östlichen Rand des Grundstückes verschoben worden. Zusätzlich besteht auch eine Verbindung über die Wohnstrasse zwischen den vorgesehenen Neubauten. Die Belastung der benachbarten Liegenschaften durch den Fussweg ist deshalb nicht besonders gross, zumal das Einzugsgebiet überschaubar ist. Die Einsprache muss in diesem Punkt abgewiesen werden.
- m) Die Aspekte des Lärmschutzes sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Auf diesen Punkt der Einsprache kann nicht eingetreten werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie nicht gegenstandslos ist, aufgrund der vorstehenden Erwägungen als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind Eigentümer oder Mieter verschiedener Liegenschaften, welche mehrheitlich an der Weststrasse liegen oder durch diese erschlossen sind. Mindestens die Anwohner der Weststrasse könnten durch den entstehenden Mehrverkehr belastet sein und sind daher zur Einsprache berechtigt. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erschliessung des QP-Areals über die Weststrasse.

Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

Die Erschliessung der Einstellhalle des QP Kirchgarten solle nicht über die Weststrasse, sondern über den Parkplatz südlich der Kirche erfolgen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Erschliessung über die Weststrasse sei zu gefährlich, da die Abzweigung von der Röschenzstrasse unübersichtlich sei. Zudem sei die Zufahrt über die Weststrasse für die zukünftigen Bewohner ein Umweg, verglichen mit der Zufahrt via Hinterfeldstrasse und Parkplatz der Kirche. Der Parkplatz werde nur in geringem Masse von den Kirchenbesuchern genutzt, daher könne man problemlos einige Parkplätze zugunsten einer Einstellhalleneinfahrt aufheben.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Weststrasse ist im Strassennetzplan der Stadt Laufen als Sammelstrasse klassiert. Sie ist daher auch für die Erschliessung der Überbauung Kirchgarten geeignet. Zudem hat die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2014 den Baukredit für den Ausbau der Weststrasse gesprochen. Zum Ausbau gehört auch eine Verbesserung der Einmündungssituation. Ferner ist die Einführung einer Tempo-30-Zone im Gebiet Hinterfeld in Vorbereitung, in welcher die

Weststrasse ebenfalls eingebunden sein wird. Die Weststrasse ist daher für die Erschliessung des QP-Areals geeignet.

Der Parkplatz der Kirche an der Hinterfeldstrasse ist hingegen Privatareal und daher für eine öffentlich-rechtliche Erschliessung nicht geeignet. Die Parkplätze dienen zudem nicht nur der römisch-katholischen Kirchgemeinde, sondern die Stadt Laufen hat ein grundbuchlich gesichertes Benützungsrecht, die Parkplätze sind also öffentlich. Eine Aufhebung der Parkplätze und der Bau einer Erschliessungstrasse macht also wenig Sinn. Die Erschliessung über die Weststrasse, wie dies der QP vorsieht, ist daher nicht nur rechtmässig, sondern auch eine zweckmässige Lösung.

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

6.3 Einsprache von

Die Einsprechenden sind Eigentümer oder Mieter verschiedener Liegenschaften, welche mehrheitlich an der Weststrasse liegen oder durch diese erschlossen sind. Mindestens die Anwohner der Weststrasse könnten durch den entstehenden Mehrverkehr belastet sein und sind daher zur Einsprache berechtigt. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erschliessung der Autoeinstellhalle der Überbauung Kirchgarten über die Weststrasse.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Weststrasse sei nicht als Baustrasse zu verwenden.
- b) Die Zufahrt zur Überbauung Kirchgarten habe über die Hinterfeldstrasse zu erfolgen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- a) Die Weststrasse sei im heutigen Zustand nicht geeignet, um als Baustrasse verwendet zu werden.
- b) Auch für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs sei sie nicht dimensioniert. Zudem sei die Einmündung von der Röschenzerstrasse auf die Weststrasse unübersichtlich und gefährlich. Deshalb sei eine Zufahrt über die Hinterfeldstrasse zu ermöglichen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Weststrasse ist im Strassennetzplan der Stadt Laufen als Sammelstrasse klassiert. Sie ist daher auch für die Erschliessung der Überbauung Kirchgarten geeignet. Zudem hat die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2014 den Baukredit für den Ausbau der Weststrasse gesprochen. Zum Ausbau gehört auch eine Verbesserung der Einmündungssituation. Ferner ist die Einführung einer Tempo-30-Zone im Gebiet Hinterfeld in Vorbereitung, in welcher die Weststrasse ebenfalls eingebunden sein wird. Die Weststrasse ist daher für die Erschliessung des QP-Areals geeignet und sie wird auch als Baustrasse geeignet sein.

Der Parkplatz der Kirche an der Hinterfeldstrasse ist hingegen Privatareal und daher für eine öffentlich-rechtliche Erschliessung nicht geeignet. Die Parkplätze dienen zudem nicht nur der römisch-katholischen Kirchgemeinde, sondern die Stadt Laufen hat ein grundbuchlich gesichertes Benützungsrecht, die Parkplätze sind also öffentlich. Eine Aufhebung der Parkplätze und der Bau einer Erschliessungstrasse macht also wenig Sinn. Die Erschliessung über die Weststrasse, wie dies der QP vorsieht, ist daher nicht nur rechtmässig, sondern auch eine zweckmässige Lösung.

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 Einsprachen von [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von den Stimmberechtigten von Laufen an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Kirchgarten" werden im Sinne der Erwägungen mit den nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

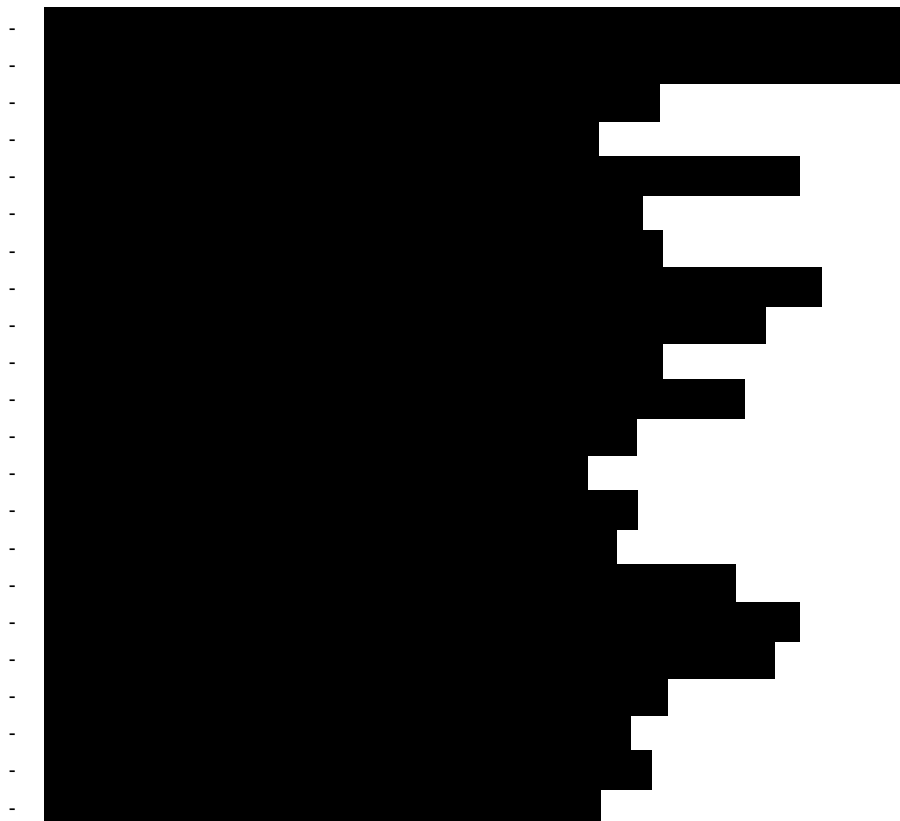
Änderungen

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG werden folgende vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen genehmigt:

- a) Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches A auf 5.50 m im Westen und 7.00 m im Norden
 - b) Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches B auf 9.00 m im Norden und 7.00 m im Süden
 - c) Festlegung des Grenzabstandes des Baubereiches D auf 7.00 m im Osten
 - d) Reduktion der maximalen Dachkoten für die Gebäude 5 und 6 um 0.50 auf 369.25 m und 369.75 m
 - e) Eintragung der maximalen Gebäudehöhen der einzelnen Baubereiche im Quartierplan
 - f) Festlegung eines Baubereiches für Nebenbauten im Westen des QP-Areals, über der Ein- und Ausfahrt zur Autoeinstellhalle
 - g) Einfügung des erforderlichen Wendehammers der südlichen Erschliessungsstrasse
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 81/QP/8/0, 81/ZPS/1/10 (Quartierpläne Situation und Erschliessung, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 81/QR/8/0, 81/LES/2/2 (Quartierplan-Reglement, Mutation zum Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan) 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) 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:

(alle eingeschrieben)

- Stadtrat Laufen, Vorstadtplatz 2, Postfach, 4242 Laufen
- Zwimpfer Partner Architekten, Hardstrasse 43, 4002 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter