

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2022-964

vom 14. Juni 2022

Gemeinde Lausen, Zonenplan Siedlung und betroffene Quartierplanungen, Mutation «Gewässerraum»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Lausen hat am 9. September 2020 die Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung und zu den betroffenen Quartierplanungen beschlossen. Es handelt sich dabei um die Grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume nach § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 1. April 2022 unterbreitet der Gemeinderat Lausen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und beantragt zudem, im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, eine geringfügige Änderung im Sinne von § 31 Absatz 5 RBG. Es handelt sich dabei um die Korrektur der Gewässerraumfestlegung entlang der Ergolz im Abschnitt zwischen St. Niklausstrasse und Grammontstrasse (Festsetzung Gewässerraum auf die bestehenden linksufrigen Gewässerbaulinien). Der Regierungsrat kann der vorgenannten Änderung zustimmen. Sie sind in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen bereits enthalten. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

2. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

27 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Lausen am 9. September 2020 beschlossene Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung und zu den betroffenen Quartierplanungen genehmigt.

3. Beschluss

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Lausen am 9. September 2020 beschlossene Mutation «Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung und zu den betroffenen Quartierplanungen wird, inkl. der geringfügigen Änderung, gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz genehmigt und damit verbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 37/ZPS/2/6, 37/QP/1/4, 37/QP/10/1, 37/QP/3/1 und 37/QP/9/1 (Zonenplan Siedlung, Mutation Gewässerraum inkl. betroffene Quartierplanungen Furlenmatten-Wiedliacker, Furlenboden, Hofmatt-Furlenstrasse und Cheddite II) versehenen Exemplare des Plans.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Lausen, Grammontstr. 1, 4415 Lausen
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 4154

vom 18. Dezember 1973

Gemeinde Lausen, Quartierplanvorschriften "Hofmatt/ Furlenstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Lausen hat am 27. Juni 1973 für das Gebiet "Hofmatt" Quartierplanvorschriften - bestehend aus Quartierplan und dazugehörendem Reglement - beschlossen. Im Rahmen der Planung ist die Erstellung von zwei in sich versetzten, 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Ferner legt der Quartierplan die entsprechenden ober- und unterirdischen Parkplätze sowie die Gestaltung der Freiflächen fest.

B. Die öffentliche Planaufgabe hat vom 16. Juli bis 14. August 1973 stattgefunden. Sie ist durch Publikation im Amtsblatt Nr. 28 vom 12. Juli 1973 und im Amtsanzeiger der Gemeinde gleichen Datums bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 14. Juli 1973 (Postquittung) auf die Auflage aufmerksam gemacht.

Innert der Auflagefrist hat [REDACTED]

[REDACTED] mitunterzeichnet von [REDACTED]

[REDACTED] Einsprache erhoben.

Das in der Folge durchgeführte Verständigungsverfahren gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes ergab zwischen Einsprecher und Gemeinde keine Einigung.

C. Mit Schreiben vom 1. Oktober 1973 unterbreitet der Gemeinderat Lausen den Beschluss der Gemeindeversammlung zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zur Entscheid. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 u.a. die Befugnis, Quartierpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der

regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 Baugesetz beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (~~rechtliches~~ Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

3. Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne eine materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Quartierplan mit den dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich nun aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen einer Planung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Dabei sind für Quartierplanungen besonders die unter § 29 Absatz 1 genannten Kriterien zu beachten. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderungen nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zum beschlossenen Quartierplan folgendes zu bemerken:

Das kantonale Baugesetz erwähnt zwar in § 30 ausdrücklich die Möglichkeit, von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen in die Quartierpläne aufzunehmen. Dabei darf es sich aber nicht um eine zufällige Einzelverfügung zum Vor- oder Nachteil Einzelner handeln, sondern es geht grundsätzlich darum, die eher generell gehaltenen Zonenvorschriften zu konkretisieren, bzw. soweit abzuändern als dies im öffentlichen Interesse liegt. Die Quartierplanung "Hofmatt/Furlenstrasse" weist sowohl in architektonischer, städtebaulicher wie auch in wohngygienischer Hinsicht erhebliche Verbesserungen gegenüber einer zonengemässen Bauweise auf. Durch die beiden 4-geschossigen Bauvolumen wurde eine weitgehende städtebauliche und architektonische Anpassung an die bereits rechtskräftige Quartierplanung "Furlenmatten/Wiedliacker" möglich. Die Quartierplanvorschriften bieten ferner Gewähr für eine sinnvolle Umgebungsgestaltung, in die auch das Furlenbächli in optimaler Weise miteinbezogen wurde. Das Parkproblem ist weitgehend unterirdisch gelöst. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Hofmattstrasse, womit eine weitere Belastung der Furlenstrasse vermieden werden konnte.

Aus all diesen Ausführungen geht hervor, dass die im Rahmen dieser Quartierplanung beschlossenen Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften insgesamt dem öffentlichen Interesse dienen und somit durchaus begründet sind.

Die in der Legende des Quartierplanes zusammengefassten Kriterien der Ausnahmeüberbauung stehen zum Teil im Widerspruch zum Quartierplan-Reglement. Um späteren Interpretationsschwierigkeiten vorzubeugen, sind die abweichenden Angaben in den Plänen rot gestrichen.

3. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die Regionalplanung ergibt keinerlei Einwendungen.

III.

Zu den Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Vorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide und der Entscheid über die Genehmigung eines solchen Gemeindeversammlungsbeschlusses zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Unerledigte Einsprache:

 verlangen in ihrer Einsprache, der Wohnblock TL an der Furlenstrasse sei um ein Stockwerk zu reduzieren. In ihrer Begründung machen sie geltend, dass durch den 4-geschossigen Baukörper an den späteren Nachmittagsstunden auf die gegenüberliegenden Reihenhäuser Schattenwurf verursacht werde. Ferner weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass sich der Wert der Reihenhäuser durch Wegnahme der Sicht und der sonnigen Lage stark vermindern werde.

Wie die Ausführungen unter Ziffer II.2 zeigen, ermächtigt das kantonale Baugesetz ausdrücklich, im Rahmen von Quartierplanungen von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen zu erlassen. Aus den weiteren Erwägungen wird auch ersichtlich, dass die durch den Quartierplan bedingten Abweichungen von den Zonenvorschriften durchaus im öffentlichen Interesse liegen.

Die im Quartierplan vorgesehenen 4-geschossigen Bauvolumen ergaben sich in Anpassung an die Quartierplanung "Furlenmatten/Wiedliacker" und bilden vor allen in ihrer kubischen Erscheinung einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Betreffend die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz können keine Abweichungen festgestellt werden. Die Abstandsvorschriften sehen ferner eine Ueberprüfung der Beschattung nur für Baukörper von mehr als 5 Vollgeschossen vor. Der Einwand der Rekurrenten betreffend die Beschattung der Reihenhäuser ist somit nicht stichhaltig, zudem würde auch eine zonengemässe Ueberbauung des Quartierplanareals eine Beschattung der Reihenhäuser nicht ausschliessen.

Auf die im zweiten Teil der Einsprache hingewiesene Wertverminderung der Reihenhäuser kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht eingetreten werden. Eventuelle Entschädigungsforderungen können erst nach Inkrafttreten des Quartierplanes - gestützt auf die §§ 75 und 76 des kantonalen Baugesetzes sowie § 97, Absatz 2 des Enteignungsgesetzes - geltend gemacht werden.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Lausen vom 27. Juni 1973, betreffend den Quartierplan "Hofmatt/Furlenstrasse" mit dem dazugehörenden Reglement genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden sämtliche im Widerspruch zum Quartierplan stehenden Pläne und Reglemente aufgehoben.

3. Von der Genehmigung ausgenommen werden die im Widerspruch zum Quartierplan stehenden Angaben in der Legende des Quartierplanes. Sie sind im Plan rot gestrichen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 37/QP/3/0, 37/ZP/1/4 (Quartierplan) und 37/QR/3/0 (Quartierplanreglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2, 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(beide eingeschrieben)

Gemeinderat Lausen (3)

Grundbuchamt Liestal

Landeskanzlei

Tiefbauamt

Bodenamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Baupolizeiamt

-Planungsamt (8)

Baudirektion (2)

der 2. Landschreiber:

G-11-4