

BL_GERICHTE 810 13 398 vom 28. Januar 2015

BL Gerichte, 2015-01-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_13_398

FR: BL_GERICHTE 810 13 398 du 28 janvier 2015

IT: BL_GERICHTE 810 13 398 del 28 gennaio 2015

Regeste

Quartierplanvorschriften Ziegelhof

Erwägungen

E. 2

Es sind folgende Bebauungsziffern zu lässig: Zentrumszone 1: max. 30 % (...) Ist aufgrund der Situierung des Grundstückes die Erstellung von 3 Vollgeschossen nicht möglich, kann in begründeten Fällen von der maximalen Bebauungsziffer abgewichen werden. Dabei darf die projektierte Bruttonutzung (VG+DG) die mögliche Bruttonutzung nach Regelbauweise nicht überschreiten. Die Flächen der Bauten der Kategorie A und B werden bei der Berechnung der Bebauungsziffer und bei der anrechenbaren Parzellenfläche nicht angerechnet. Die am 29. Januar 2002 bestehende Bebauungsfläche von Bauten der Kategorie C in der Ortsbildschutzzone gemäss § 26 ist beim Ersatz bestehender Bauten sowie beim Wiederaufbau zerstörter Bauten gewährleistet, auch wenn damit die zulässige Bebauungsziffer überschritten wird.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen übereinstimmend geltend, im vorinstanzlichen Verfahren sei das rechtliche Gehör verletzt worden. Sie monieren im Wesentlichen, es seien eine Vielzahl von Planänderungen und Ergänzungen am Reglement vorgenommen worden, von denen gewisse Änderungen (z.B. die Änderung von [Gestaltungs-]Baulinien und der nachträglich stark überarbeitete Planungsbericht) nicht mehr als geringfügige Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 RBG verstanden werden könnten. Zu diesen Änderungen seien sie als Einsprecher nie begrüsst worden. Insbesondere sei ihnen die Eingabe vom 22. November 2013, mit welcher der Stadtrat Liestal beim Regierungsrat die Genehmigung von geringfügigen Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 RBG beantragt habe, nicht zur Kenntnis gebracht worden. Es habe ein intransparentes Geheimverfahren vorgelegen. Würden materielle Änderungen als geringfügige Änderungen qualifiziert, so entstehe ein offenkundiger Wertungswiderspruch zu den Bestimmungen in § 122 RBG, wonach von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und nach Anhörung der betroffenen Nachbarschaft abgewichen werden dürfe. Zu den Auflageakten im Rahmen einer Quartierplanung würde auch der Planungsbericht gehören. Der aufgelegte Planungsbericht und der nachträglich überarbeitete Planungsbericht würden sich aber in wesentlichen Punkten unterscheiden, was sich schon aus dem Umfang des Berichts ergebe, der ursprünglich 21 Seiten umfasst habe und nach der Überarbeitung 53 Seiten umfasse. Inhaltlich sei insbesondere eine Interessenabwägung nachgeschoben worden, die in der Planaufgabe nicht enthalten gewesen sei. Auch diese Totalüberarbeitung des Planungsberichts könne nicht mehr als geringfügige Änderung qualifiziert werden. Gemäss § 47 Abs. 1 RBG könnten Änderungen des Quartierplans nur im Verfahren durchgeführt

werden, das für den Erlass massgeblich ist. Mit der durch den Regierungsrat vorgenommenen Ergänzung würden § 31 Abs. 5 und § 47 Abs. 1 RBG verletzt. Die Verletzung der Verfahrensvorschriften und damit der formelle Mangel des Quartierplans könne nur mit einer Nichtgenehmigung und entsprechender Neuauflage mit den erwähnten wesentlichen Änderungen korrigiert werden. Zumindest sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, welche nach kantonalem Recht als einzige Rechtsmittelinstanz volle Kognition habe.

2.2.1. Der Beschwerdegegner hält den Beschwerdeführern vor, sie würden die Natur des Quartierplanverfahrens sowie die Bedeutung seiner jeweiligen Inhalte verkennen. Die Beschwerdeführer seien über die beschwerderelevanten Punkte informiert worden. Dass nachträgliche Anpassungen nicht umfassend zu ihrer Kenntnis gebracht worden seien, habe zum einen damit zu tun, dass diese ihre Einwände nicht betroffen hätten. Zum anderen sei dies auch Ausfluss des Quartierplanverfahrens, wie es vom Gesetzgeber vorgesehen sei. Diese Vorgehensweise sei rechtlich korrekt. Beim Quartierplanverfahren handle es sich um einen jahrelangen Prozess, an welchem neben der planenden Behörde eine Vielzahl weiterer Behörden (auch des Kantons) ständig und wiederholt beteiligt seien. Dies spiegle sich auch im Planungsbericht wieder, der entsprechend ergänzt werden müsse. Dies sei aus rechtsstaatlicher Sicht unproblematisch, weil dem Planungsbericht keine rechtliche Wirkung zukomme. Aus § 31 Abs. 5 RBG könne nicht abgeleitet werden, dass geringfügige Änderungen nur rein formeller Natur sein könnten. Die Prüfung erfolge im Einzelfall und mit Blick auf den Gesamtzusammenhang der Planung. Im zweiten Vorprüfungsbericht sei die Vorgabe gemacht worden, im Teilplan 1B im Bereich Fussgängerpassage die Baulinien entlang der Meyer-Wiggli-Strasse wegzulassen. In der Folge seien fälschlicherweise nicht bloss diese, sondern auch die Baulinien ober- und unterhalb der Fussgängerpassagen weggelassen worden. Das Fehlen dieser Baulinien sei erst im Genehmigungsverfahren entdeckt worden. In Kenntnis dieser Vorgeschichte habe der Regierungsrat die Behebung dieses Fehlers als geringfügige Änderung gutgeheissen. In Bezug auf die Rüge betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs macht der Beschwerdegegner geltend, § 122 RBG betreffe einzig das Baubewilligungsverfahren. Eine Analogie zum Nutzungsplanungsverfahren sei nicht zulässig.

2.2.2. Die Beschwerdegegnerin weist im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 26. März 2014 darauf hin, dass die geringfügigen Änderungen nach lit. a-e (siehe vorne Sachverhalt lit. F) gerade aufgrund der Einsprachen der Beschwerdeführer vorgenommen worden seien, weshalb es einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstelle, zunächst in der Einsprache Änderungen zu verlangen und anschliessend die Berücksichtigung der Anliegen zu monieren.

2.3.1. Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Dessen Verletzung führt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 137 I 195 E. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren

wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2, mit Hinweisen). 2.3.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fliesst ein "Replikrecht im engeren Sinne" unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, soweit Eingaben der Vorinstanz oder der Gegenpartei Noven enthalten, die prozessual zulässig und materiell geeignet sind, den Entscheid zu beeinflussen. Es findet auf sämtliche Verfahren vor Verwaltungs- und Gerichtsbehörden Anwendung (BGE 138 I 154 E. 2.3.2). Zudem haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) vom 4. November 1950. Diese Garantie umfasst auch das Recht, von den beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (sog. Replikrecht: BGE 133 I 100 E. 4.5). Das Replikrecht hängt nicht von der Entscheiderelevanz der Eingaben ab (vgl. BGE 138 I 154 E. 2.3.3). Die Wahrnehmung des Replikrechts setzt indes voraus, dass die von den übrigen Verfahrensbeteiligten eingereichten Eingaben der Partei zugestellt werden (BGE 137 I 195 E. 2.3.1). Im Raumplanungsrecht wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der individuelle Rechtsschutz und damit die Gewährung des rechtlichen Gehörs in Art. 33 RPG abschliessend konkretisiert: Nutzungspläne werden öffentlich aufgelegt (Abs. 1). Das kantonale Recht sieht wenigstens ein Rechtsmittel vor (Abs. 2) und gewährleistet volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Abs. 3 lit. b). Damit erhalten die Legitimierten (Abs. 3 lit. a) Gelegenheit, im Beschwerdeverfahren mit ihren Anliegen zu den sie tangierenden Planänderungen gehört zu werden. Freilich ist es den Kantonen unbenommen, Planentwürfe nicht nur im Sinne der Mitwirkungsaufgabe, sondern auch zur Eröffnung eines dem individuellen Rechtsschutz dienenden Einspracheverfahrens für die direkt Betroffenen aufzulegen, stellt doch das Bundesrecht in Wahrung der kantonalen Hoheit nur Mindestvorschriften zur Gewährleistung des Rechtsschutzes auf (BGE 114 Ia 233 E. 2b ff.). Der in Art. 33 RPG konkretisierte Gehörsanspruch verlangt (nur), dass sich entweder die kommunale oder die kantonale Behörde im Einsprache-, Beschwerde- oder Genehmigungsverfahren mit den formgerecht und innert Frist erhobenen Einwendungen materiell befassen muss. Verlangt wird in Art. 33 RPG die Auflage der Nutzungspläne. Diesem Anspruch genügt ein Verfahren, das die öffentliche Auflage des Nutzungsplanes erst nach dessen Festsetzung durch das zuständige Organ zur Einleitung des Rechtsmittelverfahrens anordnet. Das kantonale Recht, dem der Bundesgesetzgeber Rechnung tragen wollte, sieht denn auch vielfach eine Trennung des politischen Willensbildungsprozesses vom Rechtsmittelverfahren in dem Sinne vor, dass die im Dienste des Rechtsschutzes stehende Planaufgabe erst nach dem Entscheid des zuständigen Organs, in der Regel der Gemeindeversammlung als der Legislative der Gemeinde, erfolgt (BGE 114 Ia 233 E. 2cd mit Hinweisen auf damalige kantonale Regelungen im Tessin, Basel-Landschaft und Zürich). Infolgedessen können Einwendungen im Rahmen eines Einsprache- oder Beschwerdeverfahrens vorgebracht werden (BGE 119 Ia 141 E. 5c/bb). Dabei ist in Kauf zu nehmen, dass sich die Betroffenen je nach Ausgestaltung des kantonalen Verfahrens erst gegenüber der Rechtsmittelinstanz (d.h. hier gegenüber dem Regierungsrat) erstmalig rechtlich zur Wehr setzen können und nicht schon gegenüber der Planungsbehörde. Damit geht einher, dass die Rechtsmittelinstanz, die zwar über eine umfassende Sachverhalts- und Rechtskontrolle verfügt, das Planermessen der Planungsbehörde respektiert. Insoweit mag der Standard der Gehörsgewährung im Beschwerdeverfahren jenem der Gehörsgewährung im Einspracheverfahren nicht vollumfänglich zu entsprechen. Dennoch ist der Anspruch auf rechtliches Gehör gewahrt

(BGE 135 II 286 E. 5.3). 2.3.3. Aus § 39 RBG ergibt sich, dass der Quartierplan aus einem oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden, besteht. Gemäss § 31 RBG sind die Zonenvorschriften nach dem Erlass durch die Einwohnergemeinde öffentlich aufzulegen. Dieses Verfahren gilt auch für die Quartierpläne (vgl. § 41 RBG). Nach der kantonsgerichtlichen Rechtsprechung entspricht der Begleitbericht gemäss § 39 RBG der Berichterstattungspflicht gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000. Adressat des Planungsberichts ist nach bundesrechtlicher Vorschrift die kantonale Genehmigungsbehörde gemäss Art. 26 Abs. 1 RPG, vorliegend der Regierungsrat. Er dient diesem beim Entscheid über die Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung eines Nutzungsplans. Aus Sicht des Raumplanungsrechts des Bundes ist der Planungsbericht Teil der Entscheidungsgrundlagen für die Plangenehmigungsbehörde. Da gerade Planentscheide wenig justizierbar sind und auf einer umfassenden Interessenabwägung auf der Grundlage der Planungsziele beruhen, kommt der Berichterstattung über die vorgenommene Interessenabwägung eine entscheidende Rolle bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung zu. § 39 RBG geht insofern über die bundesrechtlichen Anforderungen hinaus, als er den Begleitbericht, der dem Bericht nach Art. 47 RPV entspricht, grundsätzlich zum Inhalt der Quartierplanung erhebt und bereits als Entscheidungsgrundlage für die Planerlassbehörde betrachtet, was als durchaus sinnvoll bezeichnet werden kann, aus bundesrechtlicher Sicht sowie im normalen Zonenplanverfahren (vgl. § 31 Abs. 4 RBG) hingegen nicht zwingend notwendig ist. Adressaten des Berichts bleiben die kantonalen Plangenehmigungsbehörden (vgl. zum Ganzen: KGE VV [810 06 353] vom 19. Dezember 2007 E. 5.1.1, mit Hinweisen).

E. 2.4

Der Planungsbericht betreffend Quartierplanung Ziegelhof datiert vom 8. Mai 2013. Er lag damit im Zeitpunkt der Einreichung beim Regierungsrat als kantonaler Genehmigungsbehörde bereits vor. Dass der Planungsbericht zuvor stark überarbeitet worden ist, ist in Anbetracht des Umstands, dass der Regierungsrat Adressat des Berichts ist, nicht zu beanstanden und darin ist weder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs noch eine Änderung im Genehmigungsverfahren zu erkennen, welche eine Neuauflage des Quartierplans erfordern würde. 2.5.1. Der Stadtrat unterbreitete die Beschlüsse des Einwohnerrats am 29. Mai 2013 dem Regierungsrat zur Genehmigung und ersuchte ihn um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Während dieses beim Regierungsrat hängigen Verfahrens beantragte der Stadtrat mit Eingaben vom 1. Juli 2013 und vom 22. November 2013 ferner um Genehmigung von diversen Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 RBG gegenüber dem Beschluss und den Auflageexemplaren. Diese Änderungen wurden – wie die Beschwerdegegnerin anerkennt – weitgehend gerade aufgrund der Einsprachen der Beschwerdeführer vorgenommen. Demgemäss kann dem Beschwerdegegner nicht gefolgt werden, wenn dieser als Begründung für die Unterlassung der Information der Einsprecher anführt, die nachträglichen Anpassungen seien ihnen nicht umfassend zur Kenntnis gebracht worden, weil diese ihre Einsprache nicht betroffen hätten. Vielmehr hat der Beschwerdegegner, indem er die (prozessual zulässigen) Eingaben des Stadtrats, welche den Genehmigungs- und Einspracheentscheid des Beschwerdegegners in der Folge materiell beeinflusst haben, den Beschwerdeführern (bzw. damaligen Einsprechern) nicht zustellte, deren Replikrecht verletzt. 2.5.2. Der hier zu beurteilende Mangel ist allerdings nicht derart schwerwiegend, um einer Heilung entgegen zu stehen. Die Beschwerdeführer konnten ihre Sichtweise zu den Streitpunkten in ihren bereits zuvor eingereichten

Einsprachen darlegen, was zumindest teilweise zu den Änderungen geführt hat. Die aufgrund der Änderungsanträge aufgeworfene Frage, ob es sich bei diesen Änderungen um "geringfügige Änderungen" gemäss § 31 Abs. 5 RBG handelt, stellt zudem eine Rechtsfrage dar, die das Kantonsgericht frei überprüfen kann. Nachdem sich die Beschwerdeführer im kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren im Rahmen der Beschwerde sowie – nach Gewährung der vollumfänglichen Akteneinsicht – erneut im Rahmen der Replik zu sämtlichen umstrittenen Aspekten ausführlich äussern konnten, erscheint die Gehörsverletzung als geheilt. Die von den Beschwerdeführern aufgrund der Verletzung des rechtlichen Gehörs beantragte Rückweisung an den Beschwerdegegner würde zudem zu einem formalistischen Leerlauf führen. Demgemäss kann von einer Rückweisung abgesehen werden, vorausgesetzt, es handelte sich bei den umstrittenen Änderungen um "geringfügige Änderungen" im Sinne von § 31 Abs. 5 RBG, was nachfolgend zu klären ist.

2.6.1. Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dem Regierungsrat beantragen, geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren vorzunehmen (§ 31 Abs. 5 Satz 2 RBG). Diese Bestimmung gilt infolge des Verweises in § 41 RBG, wonach das ordentliche Verfahren betreffend Erlass eines Quartierplans dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften entspricht, auch im vorliegend umstrittenen Quartierplangenehmigungsverfahren. Dies entspricht zudem dem klaren Willen des Gesetzgebers, zumal dieser in den Erläuterungen zum heutigen § 46 RBG betreffend Genehmigung des Quartierplans ausführte, dass sich das Verfahren und der Rechtsschutz im Übrigen nach den entsprechenden Bestimmungen über die Zonenvorschriften (heutiger § 31 RBG) richten soll (Vorlage an den Landrat Nr. 93/308, RBG, Erläuterungen zum Entwurf, Ziff. 5.1.3.). Demgemäss ist es grundsätzlich zulässig, wenn der Gemeinderat im Genehmigungsverfahren eines Quartierplans vor dem Regierungsrat geringfügige Änderungen beantragt. Nicht gefolgt werden kann demgegenüber der Auffassung der Beschwerdeführer, dass dieses Vorgehen einen Verstoss gegen § 47 RBG darstelle und dass ein offenkundiger Wertungswiderspruch zu den Bestimmungen in § 122 RBG entstehe, sofern materielle Änderungen als geringfügige Änderungen qualifiziert würden. In § 47 Abs. 1 RBG ist zwar geregelt, dass Änderungen eines Quartierplans nur im Verfahren durchgeführt werden können, das für den Erlass massgeblich ist. Diese Bestimmung bezieht sich allerdings auf rechtskräftige Sondernutzungspläne, die "veraltet" sind und demgemäss überprüft, geändert oder gar aufgehoben werden müssen (Vorlage an den Landrat Nr. 93/308, RBG, Erläuterungen zum Entwurf, Ziff. 5.1.3.). In diesem Vorgehen kann – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – auch kein offenkundiger Wertungswiderspruch zur Bestimmung in § 122 RBG gesehen werden.

2.6.2. Die erste umstrittene Änderung betraf § 6 Abs. 4 QR, in welchem neu festgehalten wird, dass sich die Berechnungsweise der Verkaufsfläche – diese beträgt 7'000 m

E. 3

Der Stadtrat kann für betrieblich notwendige Erweiterungen Ausnahmen von den Bebauungsziffern gemäss Abs. 2 und § 18 Abs. 4 des Teilzonenreglementes gestatten.

E. 4

In den Zentrumszonen 1 und 2 sind folgende Werte einzuhalten: zulässige Wohnungszahl pro Baukörper frei zulässige Nutzungsziffer in % frei zulässige Fassadenhöhe in m 10.50 m zulässige Gebäudehöhe in m 13.50 m Gebäudelänge in m frei Dachform und Dachneigung frei Dachaufbauten gemäss ZR 7/63 zugelassen (...) § 17 TZR 1 In den Zentrumszonen 1

und 2 sind bei Einzelbauweise Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) anzustreben. Neben den Wohnnutzungen sind nicht oder nur mässig störende Betriebe zulässig. 2 Im Rahmen von Quartierplänen sind in den Zentrumszonen 1 und 2 innerhalb des Planungssperimeters Mischnutzungen zwingend vorzusehen. Die Bewilligungsbehörde kann die Anteile der Nutzungen Wohnen/Arbeiten im Rahmen des Quartierplanes festlegen. In der Zentrumszone 1 sind angrenzend an öffentliche Fussgängerbereiche Wohnungen im Erdgeschoss in der Regel nicht zulässig. 4.6.2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten im Quartierplanperimeter werden in § 5 QR definiert. Nach § 5 Abs. 1 QR dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1A-D und 2C-H enthalten sind. Die Nutzungsflächen in den Teilplänen Nr. 1A-D definieren Lage und Grösse der Bauten, wobei Abweichungen innerhalb der Baubereiche möglich sind, sofern das städtebauliche Konzept und die im QR formulierten Ziele und Gestaltungsvorgaben dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Beurteilung der Abweichungen erfolgt im Baugesuchsverfahren (vgl. § 5 Abs. 2 QR). Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Teilplänen Nr. 2C-H massgebend. Die Gebäude sind durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen in ihren Volumen zu gliedern (§ 5 Abs. 5 QR). Art und Mass der Nutzung ergeben sich aus § 6 QR. Gemäss § 6 Abs. 1 QR sind im Quartierplanareal Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen zulässig. Insbesondere sind als Geschäftsnutzungen Verkaufs-, Dienstleistungs-, und Büronutzungen sowie Restaurationsbetriebe und kulturelle Einrichtungen zulässig. Ausserdem ist der Betrieb einer Einstellhalle zulässig. Hinsichtlich des Nutzungsmasses regeln § 6 Abs. 2 und 3 QR, dass die maximal zulässige Geschossfläche im Quartierplanperimeter 10'890 m² beträgt, wobei als Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsflächen gilt. Nicht als Geschossfläche gelten die in den Plänen bezeichneten offenen oder gedeckten Aussenbereiche. Von den Geschossflächen können maximal 7'000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden (§ 6 Abs. 4 QR). 4.6.3. Aus dem Vergleich der – im angrenzenden Gebiet der Lindenstrasse weiterhin geltenden – Bestimmungen des TZR betreffend Zentrumszone 1 und der im Quartierplanperimeter geltenden Normen ergibt sich, dass sich in Bezug auf die zulässige Nutzungsart keine wesentlichen Abweichungen ergeben. In beiden Zonen ist eine Nutzungsdurchmischung vorgesehen, in welchen sowohl Wohn- als auch mässig störende Geschäftsnutzungen zulässig sind (vgl. auch § 15 TZR). Demgegenüber gilt in der umliegenden Zentrumszone 1 weiterhin die Beschränkung, dass maximal 3 Vollgeschosse realisiert werden dürfen und es ist lediglich eine Bebauungsziffer von max. 30 % zulässig (§ 16 Abs. 1 und 2 TZR). Die zulässige Fassadenbzw. Gebäudehöhe beträgt 10.50 m bzw. 13.50 m. Diese Einschränkungen werden im Quartierplanperimeter aufgehoben und der Quartierplan ermöglicht damit eine deutliche Nutzungserhöhung. Die geplante Überbauung Ziegelhof weist bis zu acht Geschosse bei den Neubauten und im Bestand auf, wovon indes wegen unterschiedlichen topografischen Verhältnissen oberirdisch lediglich maximal fünf Geschosse sichtbar sind. Im Bereich Lindenplatz und den angrenzenden Strassen sind nur ein bis zwei Geschosse zu sehen (vgl. Planungsbericht S. 35 f.). Wie im Planungsbericht zutreffend ausgeführt wird, wird mit der kleinteiligen Facettierung der Volumen in einzelne Gebäude auch eine Höhenstaffelung erreicht. Entlang der Lindenstrasse und der Meyer-Wiggli-Strasse werden zudem die heutigen Fassadenverläufe aufgenommen und wo möglich werden die Fassaden abgeschrägt, um so die Beschattung der Nachbarschaft zu minimieren. In Bezug auf die Aussenraumgestaltung sieht der Quartierplan vor, dass die Quartierplanung zu einer wesentlichen Aufwertung der Aussenräume führt, welche dem

gesamten Quartier zugutekommen soll. Vorgesehen ist insbesondere die Verfünfachung der gestalteten Freifläche, die Schaffung des neuen Ziegelhofplatzes als Teil einer neuen Fussgängerachse zwischen "Zentrum Nord" und dem "Stedtli", eine Passerelle zum "Stedtli", die Vergrößerung und Aufwertung der Einmündung Gerberstrasse/Lindenstrasse sowie die Vergrößerung des "Rumpels" auf fast 1'300 m² (vgl. Planungsbericht S. 33 f.). Damit entspricht der vorliegende Quartierplan dem Zweck gemäss § 37 RBG, wonach mit einem Quartierplan eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche bezweckt werden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist – trotz der vorhandenen Nutzungserhöhung – die Abweichung von der in der Zentrumszone 1 geltenden zonenrechtlichen Grundordnung vertretbar. 4.6.4. Das QR und insbesondere der dazu gehörende Planungsbericht enthalten somit ausreichend detaillierte und nachvollziehbare Angaben zu den Aspekten der Wohnlichkeit der Siedlung, der Quartier- und Umweltverträglichkeit sowie der Qualität der Siedlungsstruktur und der Architektur innerhalb des Quartierplanperimeters, womit die umstrittene Quartierplanung den Vorgaben von Art. 1 RPG sowie von § 3 und § 15 Abs. 3 RBG entspricht, wohnliche Siedlungen von hoher Qualität zu schaffen. Ebenso stimmt der Quartierplan mit den Planungsgrundsätzen c) und d) des Objektblattes S2.1 des KRIP überein.

E. 4.7

Die Vorinstanz hat in den Ziffern 7-11 ihres Entscheids vom 10. Dezember 2013 die einzelnen Elemente der von der Planungsträgerin vorgenommenen Abwägung der entgegenstehenden Interessen analysiert und zutreffend festgehalten, dass diese nicht zu beanstanden ist. Anzuführen bleibt diesbezüglich, dass sich – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – der vorinstanzliche Entscheid nicht als ungenügend erweist, weil der Regierungsrat keine eigenen Überlegungen angestellt bzw. keine eigenen Abwägungen mit Blick auf die Angemessenheit vorgenommen hat. Wie bereits erwähnt (siehe ausführlich dazu vorne E. 1.4.3.) kommt der kommunalen Planungsbehörde bei der Festsetzung von Quartierplänen und insbesondere bei der Beurteilung, ob mit dem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Entsprechend verfügt die Gemeinde insoweit über Autonomie und der Regierungsrat als Einsprache- und Genehmigungsbehörde überprüft den kommunalen Planungsentscheid mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn der Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz zu respektieren. Die Beschwerden erweisen sich somit in diesem Punkt als unbegründet. 5.1. Weiter berufen sich die Beschwerdeführer übereinstimmend darauf, dass die Planungsbehörden das ISOS nicht genügend berücksichtigt hätten. Die Gestadeck-Vorstadt in Liestal sei bereits bei Erlass des ISOS als schützenswert aufgenommen worden. Im Rahmen der Aktualisierung des ISOS vom 1. Juni 2013 sei die Baugruppe 6.1 (vormals 2.1) sogar aufgewertet worden. Weder das (bauhistorische) Gutachten noch die Beschwerdegegner noch die DHK hätten sich hinreichend mit der Qualifikation des aktualisierten ISOS und der daraus abgeleiteten Erhaltenswürdigkeit in der Substanz betreffend Liegenschaft Lindenstrasse 1 auseinandergesetzt. Der Spielraum für mögliche Veränderungen sei im Jahr 2002 mit Erlass der Teilzonenvorschriften Zentrum definiert worden. Werde wie hier ein Quartierplan erlassen, der sämtlichen vorbestehenden Nutzungs- und Schutzbestimmungen vorgehe, so würden damit nicht nur die vor kurzem erlassenen Schutzzonen und Schutzbestimmungen ihres Sinngehalts

entleert, sondern es werde auch direkt gegen Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 verstossen. Den Beschwerdegegnern sei es möglich gewesen, im Rahmen der Überprüfung und Bereinigung des ISOS allfällige veränderte Anschauungen betreffend den Ortsbildschutz einzubringen. Es falle zudem auf, dass sich der Regierungsrat in keiner Weise mit der Verbindlichkeit des ISOS und der dazu bestehenden Rechtsprechung auseinandersetze. Es fehle eine abschliessende Stellungnahme der kantonalen DHK gemäss § 14 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992. Das Gutachten werde zuhanden der Entscheidbehörde verfasst und gebe an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten ist oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG). Auch die kantonale Fachstelle habe diesen Minimalvorgaben des Bundesrechts zu genügen.

5.2. Der Beschwerdegegner hält dagegen, beim ISOS handle es sich – ebenso wie beim KRIP – nicht um sakrosankte, ausnahmslos anzuwendende Gebilde. Beim ISOS sei die Übernahme in keiner Weise zwingend, vielmehr könne das ISOS auch explizit nicht übernommen werden, sofern die Nichtübernahme nachvollziehbar begründet werde, was hier der Fall sei. Die ISOS Version 2013 stehe der Öffentlichkeit erst seit Oktober 2013 zur Verfügung. Die bis zu diesem Zeitpunkt relevante und der Denkmalpflege vorliegende Zwischenvariante 2003 habe die Gebäude Lindenstrasse 1, 3, und 5 sogar nicht mehr innerhalb des Perimeters mit Erhaltungsziel A dargestellt. Im Rahmen der Duplik führt der Beschwerdegegner ergänzend an, die neue Fassung des ISOS sei zwar erst 2013 in Kraft gesetzt worden, datiere aber im Grunde aus dem Jahre 2008. Der vorliegende Quartierplan sei auf der rechtlichen Grundlage von ISOS 1986 beurteilt worden. Es gebe keine ISOS-Fassung 2003. Die durch den Quartierplan entstehende Tangierung des ISOS sei gerechtfertigt und sei von sämtlichen Fachbehörden dementsprechend abgesegnet worden.

5.3.1. Das ISOS ist ein Bundesinventar im Sinn von Art. 5 Abs. 1 NHG. Es enthält die im Anhang der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) aufgezählten Objekte (Art. 1 VISOS). Durch die Aufnahme ins ISOS wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungsoder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Der entsprechende Schutz gilt aber lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich der kantonalen Nutzungsplanung oder der Beurteilung eines Bauvorhabens innerhalb der Bauzonen – ist das Inventar insofern von Bedeutung, als es gestützt auf die allgemeine Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) wie ein Konzept oder Sachplan gemäss Art. 13 RPG zu berücksichtigen ist (so auch Art. 4a VISOS). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des ISOS auf diese Weise Eingang in die grundeigentümergehörige Nutzungsplanung. Insoweit besteht für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Diese Pflicht findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung und zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden (zum Ganzen: BGE 135 II 209 E. 2.1).

5.3.2. Im Rahmen des Schutzes der Bundesinventarobjekte kommt der Interessenabwägung eine herausragende Bedeutung zu, weil die "Bedeutung" der Bundesinventare auch bei der Erfüllung kantonalen und kommunaler Aufgaben sehr oft in erster Linie davon abhängig ist, welches Gewicht, welche Bedeutung eben den je betroffenen Schutzinteressen, den Interessen an der möglichst

ungeschmälerten Erhaltung bzw. jedenfalls grösstmöglicher Schonung der Inventarobjekte im Verhältnis zum Gewicht der Eingriffsinteressen zugemessen wird. Denn, wenn die anderen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens erfüllt sind, dann steht und fällt die Unversehrtheit eines Objektes mit dem Gewicht seiner Schutzinteressen (vgl. Jörg Leimbacher, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti [BGE 135 II 209] für das ISOS und das IVS, Rechtsgutachten der UVEK, 2012, S. 113). Im Rahmen der Durchführung der Interessenabwägung gilt es zuerst, alle relevanten Interessen zu ermitteln, danach sind diese Interessen zu beurteilen und zu bewerten bzw. mit dem ihnen (mit Blick auf die ratio legis der Bundesinventare) zustehenden Gewicht zu versehen und schliesslich hat in einem dritten Schritt eine Abwägung der sich gegenüberstehenden Schutz- und Eingriffsinteressen (im engeren Sinne) zu erfolgen (vgl. Leimbacher, a.a.O., S. 118 f.).

5.3.3. Das ISOS schlüsselt jedes Ortsbild in Ortsteile – Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-zonen und Umgebungsrichtungen – auf. Jedem Ortsteil wird ein Erhaltungsziel zugeteilt – Erhalten der Substanz, der Struktur oder des Charakters für die bebauten Gebiete und Erhalten der Beschaffenheit der Eigenschaften für die Umgebungen –, welches Vorschläge zum Bewahren und Gestalten verbindet. Die Umsetzung der Erhaltungsziele soll sicherstellen, dass die wertvollen Eigenheiten des Ortsbildes – und damit seine nationale Bedeutung – ungeschmälert bleiben. Zusätzlich zu den Erhaltungszielen bietet das Bundesinventar Anregungen zu einer nachhaltigen Planung, um den Erhalt des baulichen Erbes und die besondere Qualität der Siedlungen für die Zukunft zu gewährleisten (Empfehlung der Bundesämter für Raumentwicklung [ARE], für Umwelt [BAFU], für Kultur [BAK] und für Strassen [ASTRA] zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung vom 15. November 2012, Ziff. 6.2.1.2).

5.3.4. Die sich im Quartierplanperimeter befindenden Gebäuden Lindenstrasse 1, 3 und 5 und die an den Perimeter angrenzenden Liegenschaften an der Lindenstrasse (Nr. 2 bis 14) sind im ISOS als Baugruppe (6.1) mit der Beschreibung "Kleines Ensemble von Gewerbe- und zweigeschossigen Vorstadthäusern, traufständig zu schmaler Gasse, 18./A.19.Jh." und mit der Aufnahmekategorie AB (A: ursprüngliche Substanz [d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung]; B: ursprüngliche Struktur [d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale]) sowie dem Erhaltungsziel A inventarisiert. Für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt "Erhalten der Substanz". Danach sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Im Textteil des Eintrags im ISOS wird in Bezug auf die Umgebung der geschützten Baugruppe 6.1 folgendes ausgeführt (ISOS Liestal S. 29): "Der Blick vom Stadtkern auf die mit Treppengiebeln, gotischen und barocken Fenstern ausgestattete Mühle ist heute durch ausgedehnte Verkehrsanlagen und überdimensionierte Geschäftsgebäude (6.0.6) arg verstellt, von der Ergolzbrücke hingegen wird die gewichtige Lage des Baus ebenso wie die historische Bedeutung der tief liegenden Bebauung (6.1) am Fusse des Ortskerns ersichtlich. In dieser südlichen Vorstadt stehen die aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammenden Gebäude dicht gedrängt. Sie reihen sich traufseitig mit verschachtelten Nebenbauten an einer schmalen Gasse. Zum Fluss hin sind sie zweigeschossig, für Gärten ist kein Platz. Etwas bedrängt werden die Häuser von den Anlagen der Brauerei (6.0.7) am Rande der Altstadt. Diese ist den Hang hinab gestaffelt bis zum Thurgauerhof (6.1.1), einem gedrungenen Bau mit Mansardwalmdach und Sandsteingewänden." 5.3.5. Die an dieses Vorstadtgebiet gelegene Altstadt ist ihrerseits als Gebiet 1 im ISOS mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet. Im Textteil wird unter dem Thema

"Die wichtigsten Umgebungen" zudem ausgeführt: "Der alte Stadtgraben garantiert die Ablesbarkeit des historischen Ortskerns. In seinem östlichen Teil ist trotz einiger über die Ringmauer hinausreichender kleinerer Nebenbauten die klare räumliche Trennung noch deutlich ablesbar. (...)" 5.4. Die Beschwerdegegnerin hat die im Licht der Heimatschutzanliegen erforderliche Interessenabwägung vorgenommen. Sie hat im Rahmen des Planungsberichts die unterschiedlichen Interessen ermittelt (Standortanforderungen der vorgesehenen Nutzungen, Nutzungsvorgaben Ziegelhofareal, Ortsbild- und Denkmalschutz und Verkehr) und die einzelnen Interessen aufgezeigt (vgl. Planungsbericht S. 17 bis 26). In der Folge hat die Beschwerdegegnerin die Interessenbeurteilung und -abwägung vorgenommen (vgl. Planungsbericht S. 27 bis 30). Darin führte die Beschwerdegegnerin aus, Ziel sei eine Quartierplanung, welche den Anliegen des Ortsbildschutzes und der Entwicklung des Standorts Liestal Rechnung trage. Dies solle allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch Konflikte zwischen den beiden Zielen vorhanden seien, wie die folgenden Erläuterungen aufzeigen würden. Die Weiterbearbeitung der Ergebnisse der Testplanung Zentrum Nord habe gezeigt, dass die Flächenanforderungen eines Grossverteilers nicht mit dem Erhalt aller bestehenden Gebäude auf dem unteren Ziegelhof-Areal kompatibel seien. Aufgrund der Interessensermittlung seien in diesem Zusammenhang Konflikte mit folgenden Schutzziele zu erwähnen: • Lindenstrasse 1 (Schutzinteresse ISOS, DHG, Testplanung, Teilzonenvorschriften Zentrum) • Lindenstrasse 3 und 5 (Schutzinteresse ISOS) • Gebäudezeile Lindenstrasse 1, 3 und 5 (Schutzinteresse ISOS) / Ortsbildschutzzone Lindenstrasse inkl. Umgebungsschutz (Teilzonenvorschriften Zentrum) • das 30er-Gebäude Meyer-Wiggli-Strasse 1 (Schutzinteresse Testplanung, bauhistorisches Gutachten) • die Meyer-Wiggli-Strasse (Schutzinteresse bauhistorisches Gutachten) Im Rahmen der Abwägung führte die Beschwerdegegnerin aus, betreffend Lindenstrasse 1 habe das bauhistorische Gutachten gezeigt, dass die Liegenschaft "weder überdurchschnittliche städtebauliche, historische, typologische noch architekturhistorische Qualitäten aufweist. Vor allem mangelt es dem Gebäude jedoch an original erhaltener Bausubstanz". Ein Erhalt des Gebäudes sei daher "nicht als zwingend zu erachten". Die Stadt schliesse sich dieser Beurteilung an, indem sie den Schutz der Liegenschaft durch die Quartierplanung aufhebt. In dieser Hinsicht sei zu erwähnen, dass auch die von der Quartierplanung aufgehobenen Teilzonenvorschriften Zentrum bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sowie, wenn nicht anders möglich, den Ersatz ausnahmsweise zulassen würden (§ 3 Abs. 1 lit. b TZR Zentrum). Dies habe "in Abwägung der Bedeutung der Bausubstanz unter der Würdigung des Bauuntersuchs sowie des öffentlichen Interesses für ein lebendiges Zentrum" zu erfolgen. Wie dieser Planungsbericht zeige, habe die geforderte Abwägung stattgefunden. Das bauhistorische Gutachten habe aufgezeigt, dass es der Lindenstrasse 1 an original erhaltener Bausubstanz mangle. Zuletzt sei das öffentliche Interesse für ein lebendiges Zentrum eindeutig vorhanden. Abweichungen vom bestehenden Volumen seien im TZR ebenfalls ausnahmsweise vorgesehen, wenn dadurch die städtebauliche Situation verbessert werde. Da die vorliegende Abweichung nicht im Rahmen eines Baugesuchs, sondern im Rahmen einer von den Stimmbürgern deutlich akzeptierten Quartierplanung erfolge, habe diese Abweichung eine wesentlich höhere Legitimation. 6.1. Diese Interessenabwägung ist – trotz des Eingriffs in die bestehende Ortsbildschutzzone und das ISOS-Ortsbild – nachvollziehbar. Zudem erscheint das Anliegen der Beschwerdegegnerin, das bestehende – derzeit weitgehend brachliegende – Bauvolumen in Zentrumsnähe besser auszunutzen, anstatt ein Einkaufszentrum ausserhalb des bisherigen Siedlungsgebiets zu planen,

raumplanerisch als sinnvoll. Die Interessenabwägung ist in Bezug auf die Anliegen des Heimatschutzes insbesondere deswegen nicht beanstanden, weil die beiden kantonalen Fachkommissionen (die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen [Arealbaukommission, ABK] und die DHK, welche gemäss § 14 lit. d DHG Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden, begutachtet) die Planung während des gesamten Prozesses eng begleitet und mehrfach begutachtet haben. Am 10. November 2011 teilte der stellvertretende Denkmalpfleger im Namen der DHK schliesslich der Beschwerdegegnerin mit, dass die Kommission keine Vorstellung des final überarbeiteten Projekts mehr brauche (E-Mail des stellvertretenden Denkmalpflegers im Namen der DHK vom 10. November 2011). Diese Bestätigung erfolgte, nachdem er zuvor die Kommissionsmitglieder angefragt hatte, ob sie eine Präsentation vor der Gesamtkommission, vor der Delegation oder keine mehr wünschten. Daraus ergibt sich, dass das Projekt im Endzustand für die Fachkommissionen als mit den Ortsbild- und Denkmalschutzvorgaben vereinbar erachtet wurde.

6.2. Zuvor haben die beiden Fachkommissionen – wie sich aus den Akten ergibt – mehrfach im Interesse des ISOS und des Ortsbildschutzes interveniert und dadurch auch Verbesserungen des Vorhabens erreicht.

6.2.1. Erstmals nahm die ABK am 10. Juni 2010 zum damaligen Projektentwurf Stellung. Sie führte aus, die präzise und schlüssige Analyse der städtebaulichen und historischen Gegebenheiten zeugten von einer vertieften Auseinandersetzung der Projektverfasserin. Die Schlussfolgerungen, die aus der Analyse gezogen werden, würden jedoch erstaunen und liessen vermuten, dass die nutzungsspezifischen Vorgaben eine massvolle Umsetzung des Projekts in den vorgefundenen Kontext erheblich erschweren würden. Um die städtebauliche Verträglichkeit der Bauaufgabe sicherzustellen, formulierte die ABK diverse Anliegen. Unter anderem kritisierte die ABK, dass die topografische Besonderheit des Orts im Projektvorschlag negiert werde. Im bisherigen Gebäudeensemble sei eine klar lesbare Topografie zwischen Alt- und Vorstadt erkennbar. Durch das neue Projekt entstehe eine abgehobene Pfalz, welche das Höhenniveau der Altstadt konkurrenzieren und die darunterliegende Vorstadt abwerte. Das Volumen des Baus sei an dieser Lage zu gross und gegenüber dem Bisherigen zu dominant. Statt die grossen Flächen zu kaschieren, werde Grösse gezeigt. Das Gebäude sei generell zu redimensionieren. In Bezug auf den Umgang mit der bestehenden Substanz in der Altstadt führte die ABK aus, es bestehe ein riesiger Massstabssprung zur Altstadt bzw. zu den Gebäuden in der Ortsbildschutzzone an der Lindenstrasse. Das neue Gebäude respektiere diese Bauten und deren Struktur zu wenig. Die ABK empfahl deswegen, das Projekt in den genannten Bereichen grundlegend zu überarbeiten und in der Folge der Kommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen (vgl. Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung der ABK vom 10. Juni 2010).

6.2.2. Die DHK schloss sich grundsätzlich der Stellungnahme der ABK an, wonach das Projekt in den genannten Bereichen grundlegend zu überarbeiten und in der Folge zur erneuten Begutachtung vorzulegen sei. Auch die DHK erhoffte sich insbesondere eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer (vgl. Protokollauszug der Sitzung der DHK vom 17. Juni 2010).

6.2.3. Am 16. September 2010 behandelte die ABK die Quartierplanung Ziegelhof erneut und erwog unter anderem, dass das vorliegende Projekt aufgrund der Änderungen generell verbessert worden sei; sie empfahl jedoch eine weitere Überarbeitung im Sinne der Erwägungen (vgl. Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung der ABK vom 16. September 2010).

6.2.4. Auch die DHK anerkannte anlässlich der Sitzung vom 23. September 2010, dass sich das Projekt sehr positiv entwickelt habe, wobei sie weitere

detaillierte Verbesserungsvorschläge einbrachte (vgl. Protokollauszug der Sitzung der DHK vom 23. September 2010). 6.2.5. Im Rahmen ihrer Sitzung vom 22. März 2011 begutachtete die DHK den Quartierplan erneut. Die DHK legte anlässlich dieser Sitzung dar, dass sie sich als Anwältin der Altstadt von Liestal verstehe und die Auswirkungen des Projekts auf die heute noch lesbare historische Stadtanlage beurteile. Die DHK wies ausdrücklich darauf hin, dass eine Beeinträchtigung nicht akzeptiert werde und eine Einsprache der DHK gegen die Quartierplanung zur Folge hätte. Weiter führte sie aus, dass sich das Projekt seit der Begutachtung vom 23. September 2010 städtebaulich nur unwesentlich verändert habe. Die DHK erhoffte sich weiterhin eine städtebauliche Klärung im Bereich der Stadtmauer, deren Lesbarkeit oberste Priorität habe (vgl. Protokollauszug der Sitzung der DHK vom 22. März 2011). 6.2.6. Am 22. August 2011 fand eine gemeinsame Sitzung der ABK und der DHK statt, in welcher das bereinigte Projekt erneut beurteilt wurde. In dieser Sitzung beschlossen die Fachkommissionen, dass der Wohnturm und die Gebäude im Stadtgrabenbereich zu überarbeiten seien, mit dem Ziel, die historische Stadtanlage wieder lesbar zu machen (vgl. Protokoll der gemeinsamen Sitzung der ABK und der DHK vom 22. August 2011). 6.2.7. Am 6. September 2011 beschloss die DHK schliesslich, dass sie den Quartierplan-Entwurf noch einmal sehen möchte (vgl. Protokollauszug der Sitzung der DHK vom 6. September 2011). 6.3. Aufgrund dieser Interventionen der Fachkommissionen ist ersichtlich, dass die Fachkommissionen den Schutz der Altstadt und der lesbaren historischen Stadtanlage – welche wie erwähnt ebenfalls im ISOS inventarisiert ist – deutlich höher gewichtet haben als den Erhalt der im Quartierplanperimeter gelegenen geschützten Liegenschaften. Dies bestätigte der stellvertretende kantonale Denkmalpfleger ebenfalls anlässlich der heutigen Befragung. Die Eingriffe im Quartierplanperimeter erachteten die Fachkommissionen hingegen als zulässig und vertretbar. Massgebend ist, dass die kantonale Denkmalpflege als Fachbehörde und die Fachkommissionen an der Ausarbeitung des Quartierplanprojekts beteiligt waren und ihm im Ergebnis zugestimmt haben und damit den denkmalpflegerischen Interessen ausreichend Rechnung getragen wurde. Es besteht kein Anlass, an der Meinung dieser Fachbehörden zu zweifeln bzw. von dieser abzuweichen. 6.4. Der Vollständigkeit halber bleibt diesbezüglich anzufügen, dass vorliegend keine Pflicht bestand, gestützt auf Art. 7 NHG ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und/oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen. 7.1. Die Beschwerdeführer 2 monieren, die total zulässige Geschossfläche betrage gemäss § 6 Abs. 2 QR 10'890 m². Um die Pflicht der UVP zu umgehen, sei beim Dienstleistungszentrum jedoch gemäss § 6 Abs. 4 QR bloss eine maximale Fläche von 7'000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Das Verkehrsgutachten vom 31. Januar 2013 gehe lediglich von einer Bruttogeschossfläche von 7'000 m² und einer Verkaufsfläche von 4'900 m² aus. Das Verkehrsgutachten gehe zudem von einem Werkstotalverkehr (Ein- und Ausfahrten) von 1'608 Fahrten aus. Dabei sei zum einen die Spitze (wahrscheinlich freitags und vor allem samstags) und zum anderen der Zulieferverkehr für die Verkaufsfläche nicht einbezogen worden. Es sei daher davon auszugehen, dass die Zahl der Zu- und Wegfahrten das Total von 2'000 Fahrten überschreiten würde (Beschwerde vom 3. März 2014, S. 10). 7.2.1. In Bezug auf den Bau von Einkaufszentren und Fachmärkten werden mögliche Zielkonflikte, insbesondere zwischen der Raumplanung und der Luftreinhaltung, augenfällig. So stellt sich etwa die Frage, ob Einkaufszentren an zentralen Lagen oder an peripheren Standorten errichtet werden sollen. Die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 erschweren teilweise die Berücksichtigung von Standorten an zentralen

Lagen, da sie dort teilweise überschritten werden. Demgegenüber bevorzugt die Raumplanung einen solchen Standort, insbesondere aufgrund von bereits vorhandener Infrastruktur, aber auch aus Sicht der gesamthaft anfallenden Umweltbelastung (vgl. Niklaus Eichbaum, Raumplanungs- und umweltrechtliche Problemfelder beim Bau von Einkaufszentren und Fachmärkten, Diss. St. Gallen, 2008, S. 93).

7.2.2. Dieser Problematik hat der Kanton Basel-Landschaft im KRIP Rechnung getragen. So hat er im Objektblatt S4.2 des KRIP festgelegt, dass als verkehrsintensive Einrichtungen mit grosser motorisierter Individualverkehrserzeugung (VE) Einkaufszentren, Fachmärkte sowie Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich und erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäudekomplexen gelten, die mehr als 4'000 Fahrten (= 2'000 Hin- und 2'000 Rückfahrten) pro Tag erzeugen. Neue Standorte für VE mit mehr als 4'000 Fahrten pro Tag erfordern gemäss dem KRIP vorgängig eine Richtplanfestsetzung. Im KRIP wurden Aesch Nord, Pratteln, Grüssenareal und Henkelareal und Muttenz, St. Jakob/Hagnau als Standorte für VE festgesetzt. Wäre somit davon auszugehen, dass die Zahl der Zu- und Wegfahrten das Total von 4'000 Fahrten überschreiten würde, so bedürfte es einer vorgängigen Richtplanfestsetzung.

7.2.3. Auch wenn das vorhandene Verkehrsgutachten – wie die Beschwerdeführer zu Recht rügen – auf falschen Zahlen basiert, wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert dargelegt, wie das im KRIP festgesetzte Mass von 4'000 täglichen Fahrten durch den Quartierplan erreicht werden könnte. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze und des damit verbundenen Verkehrspotentials ist vielmehr – wie der Beschwerdegegner zutreffend darlegt (vgl. Vernehmlassung vom 5. Mai 2014, S. 15) – ersichtlich, dass das Mass nicht erreicht werden wird. Damit bedarf es für den Standort des Quartierplans Ziegelhof keiner vorgängigen Festsetzung als VE im KRIP.

7.3.1. Art. 10a Abs. 2 USG unterstellt Anlagen der UVP, wenn sie Umweltbereiche erheblich belasten können, sodass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- und standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Gemäss Abs. 3 Satz 1 dieser Bestimmung bezeichnet der Bundesrat die Anlagentypen, die der UVP unterstehen; er kann Schwellenwerte festlegen, ab denen die Prüfung durchzuführen ist. Gemäss Art. 1 UVPV sind Anlagen, die im Anhang dieser Verordnung aufgeführt sind, der UVP unterstellt. Für Einkaufszentren und Fachmärkte hat der Bundesrat den Schwellenwert in Nr. 80.5 des Anhangs zur UVPV bei einer Verkaufsfläche von 7'500 m² festgelegt. Die UVP-Pflicht ist zudem gegeben, wenn Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen vorgesehen sind (Anhang UVPV Nr. 11.4).

7.3.2. Vorliegend ist offensichtlich, dass mit dem Quartierplanprojekt die Schwellenwerte gemäss Anhang UVPV nicht erreicht werden. Daran ändert nichts, dass der Schwellenwert in Bezug auf die Verkaufsfläche nur relativ knapp unterschritten wird, und dass diese Beschränkung einzig durch eine entsprechende Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 7'000 m² (von maximal zulässigen 10'890 m² Geschossflächen) im QR sichergestellt ist. Denn mit einer rechtskräftigen Genehmigung der Quartierplanvorschriften würde diese Beschränkung rechtlich verbindlich und der Stadtrat hätte in der Folge gemäss § 14 Abs. 2 QR die Anwendung bzw. Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zu überwachen. Damit ist für den Quartierplan Ziegelhof keine UVP erforderlich.

7.3.3. Anlagen, die nicht der UVP-Pflicht unterstehen, bezeichnet die UVPV als sog. "übrige Anlagen" (vgl. Art. 4 UVPV). Gemäss Art. 4 UVPV werden auch bei Anlagen, die nicht der UVP-Pflicht unterliegen, die Vorschriften über den Schutz der Umwelt (Art. 3) angewendet, ohne dass ein Bericht nach Artikel 7 erstellt wird. Das heisst, die Anwendbarkeit des materiellen Umweltrechts hängt nicht von der UVP-Pflicht ab.

Besonders für neue Anlagen mit nicht leicht überblickbaren Umweltauswirkungen können deshalb ebenfalls Sachverhaltsabklärungen nötig sein, die insgesamt einem Umweltverträglichkeitsbericht nahe kommen. Dabei sind in bestimmten Umweltbereichen Teilberichte auch für nicht UVPpflichtige Anlagen gesetzlich vorgeschrieben, z.B. Lärmprognose (Art. 25 Abs. 1 USG), Immissionsprognose (Art. 28 LRV). Ein wesentlicher Unterschied im Vergleich zur UVP-Prüfung liegt vor allem darin, dass beim UVP-Verfahren der Gesuchsteller den Umweltverträglichkeitsbericht zu erstellen hat, das heisst ihn trifft eine qualifizierte Mitwirkungspflicht. Bei nicht UVPpflichtigen Anlagen hat dagegen die Entscheidbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären, wobei der Gesuchsteller auskunftspflichtig ist (Art. 46 Abs. 1 USG). Ein weiterer Unterschied liegt darin, dass der Bericht und die Ergebnisse der Untersuchung gemäss Art. 10d USG nicht öffentlich sind (vgl. dazu: Geringere Anforderungen für die neuen Detailhandelsunternehmen [Lidl, Aldi]?, VLP-ASPAN, Bern 2005, S. 3 f).

7.4. Der Regierungsrat anerkannte im angefochtenen Entscheid, dass die Lärmimmissionen der Tiefgarage auf zu tiefen Verkehrszahlen für den Nachtzeitraum basieren würden und die Art der Berechnung nicht korrekt sei. Der Regierungsrat kam daher zum Schluss, dass die Lärmimmissionen der Tiefgarage im Rahmen des Bauprojektes nochmals eingehend zu prüfen und bei einer Grenzwertüberschreitung entsprechende Massnahmen vorzusehen seien (angefochtener Entscheid, S. 4).

7.5.1. In diesem Vorgehen erblicken die Beschwerdeführer 2 einen Widerspruch zu den Grundsätzen der Koordination gemäss Art. 25a RPG. Die Dimensionierung der Autoeinstellhalle und damit deren Immissionen seien im Planungsverfahren festzusetzen. Ansonsten habe auch der Bauherr keinerlei Rechtssicherheit. Die Vorinstanz habe sich hier trotz erkannter Mängel unerklärlicherweise einer notwendigen näheren Prüfung entzogen, was vor Kantonsgericht nicht nachgebessert werden könne (Beschwerdebegründung vom 3. März 2014, S. 10).

7.5.2. Der Beschwerdegegner führt in seiner Vernehmlassung dazu aus, die Aussage zu den Lärmimmissionen beziehe sich auf die Berechnung zum Parkierungslärm, welche nicht zutreffend seien. Eine Überarbeitung sei von der Fachstelle dennoch aus guten Gründen nicht verlangt worden, weil das Mass von 4'000 täglichen Fahrten, welches gemäss dem KRIP massgebend sei, ob das Vorhaben als VE gelte oder nicht, mit dem Quartierplan erwiesenermassen nicht erreicht werde. Um wieviel es nicht erreicht werde, sei für das Quartierplanverfahren nicht relevant. Vielmehr werde der Nachweis (wie auch die allenfalls notwendigen Massnahmen) im Rahmen des Baugesuchs überprüft (vgl. Vernehmlassung vom 5. Mai 2014, S. 15).

7.5.3. Im Rahmen der Replik fordern die Beschwerdeführer 2, sofern schon im Planungsverfahren klar werde, dass die bewilligte Nutzung, die Anzahl Parkplätze sowie die Erschliessung zu einer LSVwidrigen Situation führe, so sei dies schon im Planungsverfahren festzuhalten und zu korrigieren (vgl. Replik vom 25. Juli 2015, S. 11).

7.5.4. Mit Duplik vom 23. September 2014 entgegnet der Beschwerdegegner, eine Überarbeitung des Gutachtens im Planungsverfahren sei nicht verlangt worden, weil die Einhaltung der lärmrechtlichen Grenzwerte nicht in Frage gestellt sei. Eigene Berechnungen der Lärmschutzfachstelle mit plausiblen Fahrzeugbewegungen hätten ergeben, dass ohne weitere Lärmschutzmassnahmen die geforderten Planungswerte eingehalten würden. Aus diesem Grund könne auf eine Überarbeitung des Gutachtens im jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden und diese im Baugesuchsverfahren durchgeführt werden.

7.6. Gemäss § 51 Abs. 2 RBG unterstehen neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1000 m² in Wohn-, Wohn- und Geschäftszonen, Kern- und Zentrumszonen und solche mit mehr als

500 m² in Gewerbe- und Industriezonen der Quartierplanpflicht. Nach der bundes- und kantonsgerichtlichen Rechtsprechung legt der Quartierplan als Sondernutzungsplan Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind, da eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen ist (so bereits KGE VV vom 19. Dezember 2007 [810 06 353] E. 4.1 ; Urteil des Bundesgerichts [1A.125/2005] vom 21. September 2005 E. 5.1, je mit Hinweisen). Schon im Nutzungsplanverfahren sind alle relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen und insbesondere die Vorschriften über die Bodennutzung und den Umweltschutz in einer Gesamtschau zu prüfen (Urteil des Bundesgerichts [1A.125/2005] vom 21. September 2005 E. 5.1, mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts sind insbesondere bei einem der UVP unterstehenden, projektbezogenen Sondernutzungsplan die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen gemäss Art. 11 Abs. 3 USG grundsätzlich bereits bei der Planfestsetzung verbindlich zu bestimmen, weil der Quartierplan im Baubewilligungsverfahren nicht mehr akzessorisch überprüft werden kann und weil sich das Planungsverfahren ganz allgemein besser für eine koordinierte Festsetzung von raumplanerischen und anderen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung eignet (vgl. auch Art. 5 Abs. 3 UVPV; KGE VV [810 06 353] vom 19. Dezember 2007 E. 4.8 und 9.1). Die Verweisung auf ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren kann jedoch – z.B. bei der Regelung von Ersatz- und Schutzvorkehrungen gegen den Lärm – zulässig sein, wenn sachliche Gründe dafür sprechen, und zwar selbst dann, wenn das anwendbare Verfahrensrecht dies nicht ausdrücklich vorsieht. Ein stufenweises Vorgehen zur Lärmbekämpfung kann es erlauben, die Verhältnismässigkeit der Massnahmen zu wahren, und kann deshalb angezeigt sein. Im Übrigen kommt den Vollzugsbehörden bei der Wahl der Mittel und des Vorgehens ein Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1C_161/2013] vom 27. Februar 2014 E. 5.3). Vorausgesetzt wird jedoch, dass im nachlaufenden Verfahren die Parteirechte umfassend gewährt werden und die Vereinbarkeit des Projekts mit dem Umwelt- und dem Lärmschutzrecht im Zeitpunkt des Entscheides in der Sache selbst feststeht (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1A.172/2002] vom 31. Januar 2003 E. 2.3.1 mit Verweis auf BGE 124 II 293 E. 19b; Waldmann / Hänni , a.a.O., Art. 25a N 31).

7.7. Das Quartierplanprojekt Ziegelhof untersteht – wie dargelegt – weder der UVP-Pflicht, noch steht es in einem Konflikt mit dem KRIP. Zudem bringen die Beschwerdeführer keine Gründe vor, welche die Vereinbarkeit des Projekts mit dem Umwelt- und Lärmschutzrecht grundsätzlich in Frage stellen könnten und solche sind derzeit auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwiefern die bewilligte Nutzung, die Anzahl Parkplätze sowie die Erschliessung zu einer LSVwidrigen Situation führen würden, die schon im Planungsverfahren zwingend zu korrigieren wäre. Die kantonalen Fachstellen haben indes bereits im Rahmen der zweiten Vorprüfung in Bezug auf den Lärmschutz festgestellt, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten sind und dass deshalb Massnahmen vorzunehmen sind, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Sobald diese Massnahmen festgelegt worden seien, seien diese ins QR aufzunehmen. Zudem wurde als zwingende Vorgabe im Prüfungsbericht festgehalten, dass zur Beurteilung der Auswirkungen des Parkhauses die Schweizer Norm SN 640 578 über die Lärmimmissionen von Parkieranlagen beizuziehen sei und die gesamten Lärmimmissionen in einem Lärmgutachten gemäss Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 auszuweisen, zu beurteilen und einzureichen seien (Bericht des Amts für Raumplanung vom 5. September 2011, S. 2). Dem angefochtenen RRB lässt sich dazu entnehmen, dass die (berechneten)

Lärmimmissionen der Tiefgarage auf zu tiefen Verkehrszahlen für den Nachtzeitraum beruhten und die Art der Berechnung nicht korrekt sei. In Anbetracht dessen, dass es sich vorliegend nicht um einen der UVP unterstehenden Sondernutzungsplan handelt und im nachlaufenden (Bewilligungs-)Verfahren die Parteirechte unbestrittenermassen umfassend gewährt werden, erweist sich die Verweisung dieser Prüfung auf das Baubewilligungsverfahren als zulässig. Demgemäss werden im Rahmen des Bauprojekts die Lärmimmissionen der Tiefgarage nochmals eingehend zu prüfen und bei einer Grenzwertüberschreitung entsprechende Massnahmen vorzusehen sein. Unter diesen Voraussetzungen erübrigen sich im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens weitere Ausführungen zum Verkehrsgutachten vom 31. Januar 2013 und zum Bericht zur Lärmbeurteilung vom 8. Januar 2013.

8.1. Weiter bringen die Beschwerdeführer 1 vor, sie hätten im Einspracheverfahren den Antrag gestellt, dass die exakten maximalen Höhen gegenüber ihrer Liegenschaft von Amtes wegen abzuklären und im Einspracheentscheid festzuhalten seien. Diesem Anliegen sei die Vorinstanz nicht nachgekommen. Wegen der geplanten Dachneigung und insbesondere auch auf Höhe der Beschwerdeführer (Meyer-Wiggli-Strasse Z.) bestehe nach wie vor völlige Unkenntnis über die exakte maximal zulässige Fassadenhöhe. Aus diesem Grund werde das Eventual-Rechtsbegehren 2, ein Antrag a maiore minus gestellt, d.h. falls wider Erwarten die Genehmigung geschützt und die Gehörsverletzung geheilt werden sollte, seien zumindest die zulässigen Höhen am besagten Schnittpunkt verbindlich festzuhalten. Auch Grundsätze der Wohnhygiene würden in schwerwiegender Weise verletzt, weil nicht nur eine über 45 m lange Fassade mit einer die geltende Zonenordnung überschreitenden Fassadenhöhe entstehen, sondern diese Wand auch noch auf die Grenze der Parzelle 1153 gestellt werden solle. Dadurch entstehe auf der Höhe der Beschwerdeführer eine Strassenschlucht, welche zu einem Entzug von Licht, Luft, Besonnung und Aussicht führe. Durch den geplanten "Powerblock" würden die Beschwerdeführer direkt in ihren Eigentumsrechten tangiert. Heute würden die Räume der Parzelle V. vermietet und als Therapieräume und Büros genutzt. Dieses zonenkonforme, ruhige Gewerbe werde durch die geplante Überbauung während der Bauphase und nach Vollendung des Shoppingzentrums mit allen damit verbundenen Immissionen verunmöglicht. Ferner würden die geplante Baudichte und die geringen Gebäudeabstände wegen des damit verbundenen Lichtentzugs und Schattenwurfs mit Sicherheit eine Verkehrswertminderung bewirken.

8.2. Der Beschwerdegegner führt dazu aus, dass aus dem Schnitt D-D auf Höhe der Meyer-Wiggli-Strasse 12 ersichtlich sei, wie sich die Gebäudehöhen in diesem Bereich entwickeln würden. Zusätzliche Abklärungen anzuordnen liege nicht in seiner Kompetenz. Die Eigentumsgarantie gebe keinen Anspruch darauf, dass eine Parzelle oder Nachbarparzelle dauernd in jener Zone verbleibe, in welche sie einmal eingewiesen worden sei. Der Quartierplan Ziegelhof tangiere in keiner Weise den verfassungsmässigen Schutzbereich der Eigentumsgarantie.

8.3. Die zulässigen Gebäudehöhen werden in § 5 Abs. 5 QR wie folgt definiert: "Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten in den Teilplänen Nr. 2C-H massgebend. Die Gebäude sind durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen in ihrem Volumen zu gliedern. Dies betrifft insbesondere Baubereich B4. Bei Koten, die direkt durch den Bestand definiert sind, hat dieser Vorrang". Aus dem Schnitt D-D (Teilplan Nr. 2H) lässt sich auf Höhe der Meyer-Wiggli-Strasse 12 die Gebäudehöhe in diesem Bereich berechnen. Es ist möglich, sowohl die maximal zulässige Höhe des Gebäudes (330.20 Meter über Meer) als auch die Höhe des gewachsenen Terrains (317.35 Meter über Meer bei der Meyer-Wiggli-Strasse und 315.35 Meter über Meer bei der Lindenstrasse) herauszulesen und daraus die

Gebäudehöhe zu eruieren. Darüber hinaus ist die Höhenentwicklung des gesamten Projekts aus den Schnitten 2-2 (Längsschnitt, Teilplan Nr. 2C), B-B (Teilplan Nr. 2F) und C-C (Teilplan Nr. 2G) bestimmbar. Aus den entsprechenden Plänen ist – wie die Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung zutreffend ausführt – weiter ersichtlich, dass die geplante Gebäudehöhe des Neubaus gleich hoch sein wird wie der Gebäudeteil der Liegenschaft der Beschwerdeführer 1, welcher an die Meyer-Wiggli-Strasse anstösst. Zudem wird aus dem Schnitt ersichtlich, dass die Höhe der Gebäudefassade – aufgrund des abfallenden Daches – niedriger ausfallen wird. Selbst wenn sich – wie hier – das Terrain verändert bzw. das Terrain zwischen der Meyer-Wiggli-Strasse 12 und Z. ansteigt, kann nicht verlangt werden, dass solche Höhenschnitte über die ganze Fläche der zu erstellenden Baute vorgenommen werden müssen. Vielmehr war die geplante Höhenentwicklung der Überbauung aufgrund der genehmigten Pläne in genügendem Masse erkennbar. Der Antrag der Beschwerdeführer 1, die zulässigen Höhen am besagten Schnittpunkt verbindlich festzuhalten, ist demgemäss abzuweisen. Eine Verletzung der Grundsätze der Wohnhygiene und der Eigentumsgarantie ist zudem aufgrund der geplanten Bauten im Quartierplanperimeter nicht ersichtlich.

E. 9

Zusammenfassend ergibt sich somit aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerden vollumfänglich abzuweisen sind. 10.1. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 4'800.00 den Beschwerdeführern 1 und 2 je zur Hälfte (Fr. 2'400.00) auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen in der Höhe von je Fr. 2'200.00 verrechnet. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben folglich je noch Fr. 200.00 Verfahrenskosten zu bezahlen. 10.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Mehrere Gegenparteien haben die Parteientschädigung anteilmässig zu tragen, sofern nicht die Umstände oder die Natur der Streitsache eine andere Aufteilung rechtfertigen (§ 21 Abs. 1 VPO). Weil sich die anwaltlich vertretene Grundeigentümerin – trotz Einreichung einer ausführlichen Stellungnahme – nicht mit eigenen Anträgen am Beschwerdeverfahren beteiligt hat, kann sie nicht als obsiegend betrachtet werden. Die Parteikosten sind demgemäss gestützt auf § 21 Abs. 1 VPO wettzuschlagen. Demgemäss wird e r k a n n t : 1. Die Verfahren 810 13 396 und 810 13 398 werden vereinigt. 2. Die Beschwerden werden abgewiesen. 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 4'800.00 werden den Beschwerdeführern 1 und 2 je zur Hälfte (Fr. 2'400.00) auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen in der Höhe von je Fr. 2'200.00 verrechnet. Die Beschwerdeführer 1 und 2 haben je noch Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 200.00 zu bezahlen. 4. Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen. Präsidentin Gerichtsschreiber

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.