



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 28. Januar 2015 (810 13 396 / 810 13 398)

Raumplanung, Bauwesen

Sondernutzungsplanung / Quartierplanung

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Stefan Schulthess, Christian Haidlauf, Niklaus Ruckstuhl, Beat Walther, Gerichtsschreiber Martin Michel

Parteien A.A.____, B.A.____, Beschwerdeführer 1
beide vertreten durch Dr. Pascal Leumann, Advokat
A.B.____, B.B.____, C.____, Beschwerdeführer 2
alle drei vertreten durch René Brigger, Advokat
gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Beschwerdegegner

Stadt Liestal, Beschwerdegegnerin

Beigeladene D.____ **AG**, vertreten durch Marcel Aebi, Fürsprecher und Notar

Betreff Quartierplanvorschriften Ziegelhof
(RRB Nr. 2027 vom 10. Dezember 2013)

A. Am 25. April 2012 beschloss der Einwohnerrat Liestal die Quartierplanvorschriften Ziegelhof, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement (QR) und den verbindlichen Plänen Nr. 1A-D (Bebauung und Nutzung) und Nr. 2A-H (Erschliessung, Freiraum und Schnitte). Die Quartierplanung Ziegelhof umfasst die Parzellen Nrn. 1152, 1153, 1166, 1266 und 1419 in Liestal mit einer Gesamtfläche von 6'900 m². Im Quartierplanareal sind Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen (insbesondere Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Restaurationsbetriebe und kulturelle Einrichtungen) zulässig. Ausserdem ist der Betrieb einer Einstellhalle zulässig (§ 6 Abs. 1 QR). Das maximal zulässige Nutzungsmass im Quartierplanperimeter beträgt 10'890 m² Geschossflächen (GF), wovon maximal 7'000 m² als Verkaufsfläche genutzt werden können (§ 6 Abs. 2 und 4 QR).

B. An der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 stimmten die Stimmberechtigten von Liestal dem Einwohnerratsbeschluss vom 25. April 2012 betreffend die Quartierplanvorschriften Ziegelhof mit 67 % Ja-Stimmen zu. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. Oktober bis 9. November 2012 statt.

C. Während der Auflagefrist reichten A.B.____ und B.B.____, A.A.____ und B.A.____, E.____ und F.____ sowie G.____ und H.____ Einsprachen gegen die Quartierplanvorschriften ein. Die Verständigungsverhandlungen führten zum teilweisen Rückzug der Einsprache von A.A.____ und B.A.____; in den übrigen Einspruchspunkten konnte keine Einigung erzielt werden.

D. Am 29. Mai 2013 unterbreitete der Stadtrat Liestal dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (Regierungsrat) die Beschlüsse des Einwohnerrats Liestal zur Genehmigung und ersuchte um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

E. Mit Eingaben vom 1. Juli 2013 und vom 22. November 2013 beantragte der Stadtrat Liestal die Genehmigung der folgenden geringfügigen Änderungen gemäss § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 gegenüber dem Beschluss des Einwohnerrats Liestal und den Auflageexemplaren:

- Ergänzung betreffend Blendwirkung von Solaranlagen in § 5 Abs. 9 QR,
- Ergänzung betreffend Definition der Berechnungsweise der Verkaufsfläche in § 6 Abs. 4 QR,
- Ergänzung betreffend Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze in § 8 Abs. 2 QR,
- Ergänzung betreffend Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- Ergänzung betreffend Trennung der Kunden- und Stammparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- Ergänzung Symbol Dachneigung im Quartierplan Nr. 2,
- Ergänzung von Baulinien und Gestaltungsbaulinien unter- und oberhalb des Niveaus "Baubereich Fussgängerpassage" in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D.

F. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2027 vom 10. Dezember 2013 wies der Regierungsrat die Einsprachen als unbegründet ab, soweit er darauf eintrat und sie nicht gegenstandslos geworden waren. Zugleich genehmigte er die vom Einwohnerrat Liestal am 25. April 2012 beschlossenen Quartierplanvorschriften Ziegelhof im Sinne der Erwägungen mit den nachfolgenden Änderungen:

Änderungen

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

- a) Ergänzung betreffend Definition der Berechnungsweise der Verkaufsfläche in § 6 Abs. 4 QR,
- b) Ergänzung betreffend Festlegung der maximalen Anzahl Parkplätze in § 8 Abs. 2 QR,
- c) Ergänzung betreffend Bewirtschaftungspflicht der Kundenparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- d) Ergänzung betreffend Trennung der Kunden- und Stammparkplätze in § 8 Abs. 3 QR,
- e) Ergänzung Symbol Dachneigung im Quartierplan Nr. 2,
- f) Ergänzung von Baulinien und Gestaltungsbaulinien unter- und oberhalb des Niveaus "Baubereich Fussgängerpassage" in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D.

G. Gegen den RRB liessen A.A.____ und B.A.____ (Beschwerdeführer 1), vertreten durch Dr. Pascal Leumann, Advokat in MuttENZ, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), am 23. Dezember 2013 Beschwerde erheben mit dem Rechtsbegehren: In Gutheissung der Beschwerde sei der Entscheid des Regierungsrats vom 10. Dezember 2013 betreffend Genehmigung der Quartierplanvorschriften Ziegelhof aufzuheben und folglich den Quartierplanvorschriften Ziegelhof die Genehmigung zu verweigern, unter o/e-Kostenfolge. Verfahrensrechtlich beantragten sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Weiter beantragten die Beschwerdeführer 1 eventualiter, für den Fall der Genehmigung der Quartierplanvorschriften Ziegelhof seien die maximale Gebäudehöhe, die maximale Fassadenhöhe und die bestehende Terrainhöhe am Schnittpunkt zwischen der geplanten Gestaltungsbaulinie und der Fortsetzung der nordwestlichen Parzellengrenze der Parz. V.____, GB Liestal, verbindlich festzuhalten.

H. Ebenfalls am 23. Dezember 2013 liessen A.B.____ und B.B.____ sowie C.____ (Beschwerdeführer 2), alle vertreten durch René Brigger, Advokat in Basel, beim Kantonsgericht Beschwerde gegen den RRB erheben mit den Rechtsbegehren: Es sei der Entscheid des Regierungsrats vom 10. Dezember 2013 aufzuheben und das QR, die Quartierplanung Ziegelhof gemäss Plan 1 und 2, die Mutation Baulinienplan Zentrum und Stadtgraben sowie alle damit verbundenen (zum Teil unbekannten) Planänderungen seien ganz oder teilweise abzuweisen, eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter o/e-Kostenfolge. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie, es sei dem unterzeichneten Advokaten die umfassende Akteneinsicht zu gewähren, es sei das Verfahren zumindest bis zur Neupublikation und Rechtskraft der diversen Planänderungen zu sistieren, es sei der Beschwerdeführerin C.____ sowie den Einsprecherinnen I.____ und J.____ der RRB korrekt zu eröffnen und es sei der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

I. Am 8. bzw. 10. Januar 2014 beantragten die Stadt Liestal (Beschwerdegegnerin) bzw. der Regierungsrat (Beschwerdegegner), vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft, das Begehren um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abzuweisen.

J. Mit Verfügung vom 28. Januar 2014 hiess das Kantonsgericht das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gut.

K. Die Beschwerdegegnerin schloss in ihren Vernehmlassungen vom 25./26. März 2014 auf Abweisung der Beschwerde.

L. Der Beschwerdegegner beantragte in seinen Vernehmlassungen vom 5. Mai 2014, die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen.

M. In den Repliken vom 25. Juli 2014 hielten die Beschwerdeführer vollumfänglich an den Ausführungen in ihren Beschwerdebegründungen fest.

N. Am 1. September 2014 lud das Kantonsgericht antragsgemäss die Grundeigentümerin der vom Quartierplan direkt betroffenen Parzellen zu den beiden Beschwerdeverfahren bei.

O. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner hielten in den Dupliken vom 25. August 2014 resp. vom 23. September 2014 im Wesentlichen an ihren Ausführungen in den Beschwerdeantworten fest.

P. Am 20. Oktober 2014 nahm die Grundeigentümerin Stellung, ohne einen eigenen Antrag zu stellen.

Q. Weitere schriftliche Stellungnahmen sind in der Folge nicht eingegangen.

R. Am 8. Januar 2015 haben die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer sowie der Beigeladenen aufforderungsgemäss ihre Honorarnoten eingereicht.

S. Das Kantonsgericht hat heute einen Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung, an welcher K.____ als Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege als Auskunftsperson befragt wurde, durchgeführt.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1.1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben.

1.2. Da beide Beschwerden (Verfahren 810 13 396 und 810 13 398) den gleichen Sachverhalt betreffen bzw. sich gegen denselben Quartierplan richten und darin weitgehend über-

einstimmende Rügen erhoben werden, rechtfertigt es sich, die beiden Verfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil über die Vorbringen der Beschwerdeführer zu befinden.

1.3.1. Die Beigeladene bestreitet mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2014 die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer, weil diese das schutzwürdige Interesse nicht rechtsgenügend dargelegt hätten und ein solches Interesse auch nicht ersichtlich sei. Deshalb sei auf beide Beschwerden nicht einzutreten. Es sei unzweifelhaft, dass die Beschwerdeführer Eigentümer von Liegenschaften seien, die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gestaltungsplanperimeters lägen. Insoweit sei die räumliche Nähe, welche die Beschwerdelegitimation zu begründen vermöge, gegeben. Damit sei das schutzwürdige Interesse aber noch nicht begründet. Soweit die Beschwerdeführer Ortsbildschutz und denkmalpflegerische Anliegen – die auf einem rein öffentlichen Interesse basierten – vortragen würden, sei trotz der räumlichen Nähe ihrer Liegenschaften kein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerdeführung substantiiert dargelegt. Bezüglich der Wohnhygiene bestehe gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hingegen ein legitimes schutzwürdiges Interesse. Um unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Wohnhygiene keine Rückweisung zu riskieren, habe sie als private Grundeigentümerin Schattendiagramme erstellen lassen. Daraus ergebe sich, dass sich die Beschattung des Gebäudes der Beschwerdeführer 1 in keiner Art und Weise verändere, weshalb auch diesbezüglich kein rechtlich geschütztes Interesse der Beschwerdeführer 1 vorhanden sei. Einzig bei der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. X.____ sei eine geringfügige Mehrbeeinträchtigung festzustellen. In Anbetracht der enormen Auswirkungen der Beschwerde und der doch sehr geringen Beeinträchtigung sei das tatsächliche Interesse der Eigentümerin jedoch als derart untergeordnet zu beurteilen, dass es nicht als rechtserheblich schützenswert qualifiziert werden könne (vgl. Stellungnahme der Beigeladenen vom 20. Oktober 2014).

1.3.2. Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen übereinstimmend geltend, sie seien beschwerdebefugt im Sinne von § 47 Abs. 1 VPO. Als Nachbarn hätten sie ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Einspracheentscheids. Sie hätten sich nicht nur auf die Einhaltung rein öffentlich-rechtlicher Bestimmungen berufen, sondern sie sähen Normen verletzt, die auch ihrem Schutz dienen würden. Auf die Beschwerde sei demgemäss einzutreten.

1.3.3. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 gewährleistet das kantonale Recht gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Ferner schreibt Art. 111 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 die Einheit des Verfahrens vor: Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Art. 111 Abs. 1 BGG); die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts muss grundsätzlich mindestens die Rügen nach den Artikeln 95-98 BGG prüfen können (Art. 111 Abs. 3 BGG). Daraus folgt, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht

vorgesehen ist. Zur Beurteilung, ob das Kantonsgericht die Beschwerdeführer von der Beschwerde ausschliessen darf, ist demgemäss die Beschwerdeberechtigung nach den Grundsätzen von Art. 89 Abs. 1 BGG zu prüfen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts [1C_133/2008] vom 6. Juni 2008 E. 2.1). Wären die Beschwerdeführer befugt, gegen einen Sachentscheid betreffend den Quartierplan Ziegelhof beim Bundesgericht Beschwerde zu führen, so muss das Kantonsgericht auf ihre Beschwerde eintreten.

1.3.4. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a); durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b); und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Nach kantonalem Recht sind gemäss § 47 Abs. 1 VPO zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat (lit. a); jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch besondere Vorschrift zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b) und die vollziehende Behörde der Gemeinde bei Verfügungen und Entscheiden letztinstanzlicher Verwaltungsbehörden des Kantons (lit. c). Zur Anfechtung von regierungsrätlichen Entscheiden betreffend kommunale und kantonale Nutzungspläne ist zudem – mit hier nicht gegebenen Ausnahmen gemäss § 47 Abs. 2 Satz 2 VPO – nur berechtigt, wer sich bereits am Einsprache- und Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt hat (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VPO).

1.3.5. Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen eines Quartierplans betroffen, genügt hingegen nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr müssen aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten stünde jedermann die Beschwerdeberechtigung zu, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis eines Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Vorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1C_236/2010] vom 16. Juli 2010 E. 1.4, mit Hinweisen).

1.3.6. Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den beschwerdeführenden Personen als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Die Nachbarn können mithin die Überprüfung eines Vorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, so dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegünden, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2), ohne dass den Beschwerdeführern im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht. Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Ein-

tretenkriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann. Unzulässig ist eine rügebezogene Beurteilung der Legitimation, indem einzelne Vorbringen der Beschwerdeführer materiell geprüft würden, in Bezug auf andere erhobene Rügen die Legitimation der Beschwerdeführer jedoch verneint würde. Mit einer derartigen rügespezifischen Beurteilung würden Beschwerdelegitimation und Beschwerdegründe vermengt. Sind die Voraussetzungen der Beschwerdelegitimation nach § 47 VPO bzw. nach Art. 89 BGG gegeben, sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen der in § 45 VPO bzw. Art. 95 ff. BGG aufgeführten Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihnen durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts [1C_236/2010] vom 16. Juli 2010 E. 1.4 f., mit Hinweisen).

1.3.7. Die Beschwerdeführer haben bereits am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren gegen den Quartierplan gerichteten Rügen vor dem Regierungsrat nicht durchgedrungen. Sie sind zudem Eigentümer von Grundstücken, die entweder an den Quartierplanperimeter angrenzen (Parzellen Nr. W.____ und V.____) oder lediglich ca. 5 bzw. 8 Meter davon entfernt liegen (Parzellen Nr. X.____ und Y.____). Diese räumliche Nähe begründet eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführer, womit sie in tatsächlicher Hinsicht stärker vom Quartierplan berührt sind als die Allgemeinheit. Würden sie mit ihren erhobenen Rügen durchdringen, müsste die Genehmigung des Quartierplans verweigert werden und die geplante Bebauung innerhalb des Perimeters könnte nicht wie vorgesehen erfolgen. Darin besteht der konkrete praktische Nutzen der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer sind somit im Sinne von § 47 VPO und Art. 89 Abs. 1 BGG von der Abweisung ihrer Einsprachen und Genehmigung des Quartierplans berührt bzw. besonders betroffen und haben an der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse. Demgemäss ist auf ihre Beschwerden einzutreten.

1.4.1. Die Beschwerdeführer rügen, die Angemessenheit des Entscheids sei von der Vorinstanz, die über volle Kognition verfüge und diese auch anwenden müsse, nicht überprüft worden. Bezüglich Ortsbildschutzes würden eigene Erwägungen vollständig fehlen und es werde zudem auf eine (falsche) Interessenabwägung des Planungsträgers und die Interventionen der Denkmalpflege verwiesen. Die Arealbaukommission habe in ihrer Eingabe vom 21. Juni 2010 festgehalten, dass das Gebäude zu gross und zu redimensionieren sei. Dies sei in der Folge nicht geschehen. Auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) habe sich am 21. Juni 2010 analog geäussert. Das Amt für Raumplanung sei am 18. Mai 2011 der Ansicht gewesen, dass die Dimensionierung mit dem Ortsbildschutz nicht kompatibel sei. Die Abwägung zwischen den privaten Investitions- und Renditeinteressen und den Interessen des Ortsbildschutzes hätte die Vorinstanz vornehmen müssen.

1.4.2. Der Beschwerdegegner bringt dagegen vor, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer habe er die ihm obliegende Prüfung von Recht- und Zweckmässigkeit erfüllt. Vermutlich gründe die Kritik der Beschwerdeführer darauf, dass sie eine Gesamtschau sämtlicher Argumente/Fachfragen im RRB erwarten würden. Diese erfolge indes laufend während eines Quartierplanverfahrens. In Bezug auf die von den Beschwerdeführern erwähnten kritischen Stellungnahmen einzelner Fachbehörden führt der Beschwerdegegner aus, es sei ange-

sichts der diversen zu beachtenden, teilweise divergierenden Interessen durchaus möglich und auch häufig, dass sich eine Fachstelle mehr Berücksichtigung ihrer jeweiligen Interessen gewünscht hätte, die Planung aber dennoch akzeptieren könne, da diese insgesamt als zweckmässig und angemessen erscheine und die Interessen und Anliegen des Kantons darin genügend berücksichtigt würden. Der Regierungsrat habe weder die Kompetenz noch das Fachwissen, sämtliche ortsbildschützerischen Aspekte des übergeordneten Rechts zu prüfen. Gerade dafür seien die Fachkommissionen und Fachstellen zuständig. Die Aufgabe des Regierungsrates sei es zu prüfen, dass bei diesen planerischen Vorarbeiten zum RRB sämtliche erforderlichen Schritte in korrekter Art und Weise durchlaufen worden seien.

1.4.3. Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Volle Überprüfung bedeutet im diesem Zusammenhang nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle (vgl. HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 RPG Rz. 8). Diese bundesrechtlichen Anforderungen gelten für alle in den Sachbereich der Raumplanung fallenden Nutzungspläne der Kantone, wozu auch Quartierpläne zu zählen sind (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 530). Der Regierungsrat hat in seiner Funktion als Rechtsmittelbehörde dementsprechend die in den Einsprachen strittigen Punkte mit voller Kognition zu prüfen und darf sich mithin nicht wie bei der Genehmigung der ihm vorgelegten Planungsbeschlüsse auf eine Rechtskontrolle beschränken (vgl. diesbezüglich Art. 26 RPG i.V.m. § 31 Abs. 5 RBG, wo eine Zweckmässigkeitskontrolle immerhin bezüglich kantonaler Anliegen vorgesehen ist). Er hat als Beschwerdebehörde zu beurteilen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Dabei ist allerdings im Auge zu behalten, dass der Regierungsrat kantonale Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung ist sachlich vor allem dort einzuschränken, wo es um lokale Angelegenheiten und ausgesprochene Ermessensfragen geht, dagegen ist sie so weit auszudehnen, dass die angemessene Berücksichtigung der übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen gewährleistet wird (vgl. BGE 131 II 81 E. 7.2.1; AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., Art. 33 RPG Rz. 71 ff.). Der kommunalen Planungsbehörde kommt 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. 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 zu respektieren. Er darf bei Einordnungs- und Gestaltungsfragen trotz umfassender Überprüfungsbefugnis nur einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist oder dem übergeordneten Recht widerspricht, und er kann eine vertretbare Würdigung nicht einfach durch seine eigene ersetzen, vielmehr hat er diesfalls die Sache zur neuen Entscheidung an die Planungsbehörde zurückzuweisen (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1C_130/2014] vom 6. Januar 2015 E. 2.2; ebenso bereits Urteil des Kantonsgerichts [KGE VV] vom 6. November 2002, in: Basellandschaftliche Verwaltungsgerichtsentscheide [BLVGE] 2002/2003 S. 133 E. I/1c; HÄNNI, a.a.O., S. 529 f.).

1.4.4. Im angefochtenen RRB wurden die dargelegten rechtlichen Vorgaben beachtet: Der Regierungsrat hat festgehalten, dass ihm als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbe fugnis zukomme, und dass er sowohl eine Rechts- als auch eine Zweckmässigkeitskontrolle vornehmen müsse (vgl. vorinstanzlicher Entscheid E. IV/5.). Im angefochtenen Entscheid hat der Regierungsrat die erforderliche Prüfung auch vorgenommen. Demgemäss erweisen sich die Beschwerden als unbegründet, soweit der Vorinstanz vorgehalten wird, ihr Entscheid genüge den Anforderungen von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht. Ob der Regierungsrat hingegen im Rahmen seiner Überprüfung die kommunale Würdigung zu Recht für vertretbar gehalten hat, wird nachfolgend noch zu prüfen sein.

1.4.5. Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Angemessenheit eines angefochtenen Entscheids kann demgegenüber nur in bestimmten – vorliegend nicht relevanten – Ausnahmefällen überprüft werden (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). Eine Ermessenskontrolle ist dem Kantonsgericht im Zusammenhang mit raumplanerischen Akten somit verwehrt (vgl. KGE VV vom 6. Juli 2011 [810 10 439] E. 2.1). Das Kantonsgericht nimmt eine Rechtskontrolle vor und überprüft, ob der Regierungsrat die Würdigung durch die kommunale Behörde für vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Kantonsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltungs- und der Einordnungsfragen vorzunehmen. Erweist sich der kommunale Entscheid als vertretbar und mit dem übergeordneten Recht konform, und greift das Kantonsgericht dennoch mit einer abweichenden eigenen freien Würdigung in den Beurteilungsspielraum der kommunalen Behörde ein, so würde es – unzulässigerweise – deren Autonomie verletzen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts [1C_130/2014] vom 6. Januar 2015 E. 2.2).

1.5.1. Die Beschwerdeführer 1 monieren im Rahmen der Replik – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren – einen schweren Eröffnungsfehler im Rahmen der Planaufgabe, weil der auswärts wohnende Grundeigentümer A.A._____ – entgegen der Vorgabe in § 13 Abs. 3 RBG – nicht mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden sei (Replik vom 25. Juli 2014, S. 3).

1.5.2. Nach der Rechtsprechung ist nicht jede mangelhafte Eröffnung schlechthin nichtig mit der Konsequenz, dass die Rechtsmittelfrist nicht zu laufen beginnen könnte. Aus dem Grundsatz, dass den Parteien aus mangelhafter Eröffnung keine Nachteile erwachsen dürfen, folgt vielmehr, dass dem beabsichtigten Rechtsschutz schon dann Genüge getan wird, wenn eine objektiv mangelhafte Eröffnung trotz ihres Mangels ihren Zweck erreicht. Das bedeutet nichts anderes, als dass nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu prüfen ist, ob die betroffene Partei durch den gerügten Eröffnungsmangel tatsächlich irregeführt und dadurch benachteiligt worden ist. Richtschnur für die Beurteilung dieser Frage ist der auch in diesem prozessualen Bereich geltende Grundsatz von Treu und Glauben, an welchem die Berufung auf Formmängel in jedem Fall ihre Grenze findet (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1C_443/2014] vom 9. Januar 2015 E. 2.4, mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer 1 haben rechtzeitig eine Ein-

sprache erhoben, welche die Vorinstanz auch materiell beurteilt hat. Sie konnten demzufolge ihre Rechte wahrnehmen. Selbst wenn von einem Eröffnungsmangel auszugehen wäre, was hier offenbleiben kann, wären die Beschwerdeführer 1 dadurch nicht benachteiligt worden. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

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 Entscheidrelevanz der Eingaben ab (vgl. BGE 138 I 154 E. 2.3.3). Die Wahrneh-

mung 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 Gehörs-gewährung im Beschwerdeverfahren jenem der Gehörs-gewährung 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 kanto-

nale 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 justiziabel 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).

2.4. Der Planungsbericht betreffend Quartierplanung Ziegelhof datiert vom 8. Mai 2013. Er lag damit im Zeitpunkt der Einreichung beim Regierungsrat als kantonalen 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 m² – nach dem UVP-Handbuch des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Richtlinie des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG] vom 7. Oktober 1983 und Art. 10 Abs. 1 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV] vom 19. Oktober 1988; nachfolgend UVP-Handbuch) richtet (Änderung lit. a). Dabei handelt es sich um eine Klarstellung bzw. Präzisierung, um sicherzustellen, dass nicht mit einer abweichenden Berechnungsmethode der massgebenden Verkaufsfläche die bundesrechtlichen Vorgaben betreffend Umweltverträglichkeitsprüfung umgangen werden können. Gemäss dem UVP-Handbuch sind "Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m²" gemäss Anhang Nr. 80.5 UVPV UVP-pflichtig. In die Berechnung der massgeblichen Verkaufsfläche sind nach dem UVP-Handbuch neben eigentlichen Ladenflächen auch Hallen- und Gangbereiche zwischen einzelnen Geschäften ("Mall"), Ausstellungsräume (z. B. Ausstel-

lungsflächen von Möbelhäusern, Baumusterzentralen) und Aussenverkaufsflächen einzubeziehen. Aussenverkaufsflächen gelten auch dann als Verkaufsfläche, wenn sie nicht das ganze Jahr hindurch genutzt werden (UVP-Handbuch, S. 8). Bei dieser Änderung, welche die Beschwerdeführer im Übrigen nicht belastet, handelt es sich um eine geringfügige Änderung. Weitere Änderungen betrafen das Thema Parkierung (Änderungen lit. b bis d). Diesbezüglich ergänzte die Beschwerdegegnerin § 8 Abs. 2 QR. Darin war ursprünglich einzig vorgesehen, dass sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 richten soll (vgl. Entwurf QR August 2011). Neu wird in § 8 Abs. 2 QR die maximale Anzahl Parkplätze explizit auf 206 Parkplätze festgelegt. Dazu wurde § 8 Abs. 3 QR insoweit ergänzt, als ausdrücklich bestimmt wurde, dass die Kundenparkplätze zu bewirtschaften und die Kunden- und Stammparkplätze baulich und/oder betrieblich voneinander zu trennen sind. Diese vorgenommenen Änderungen dienen im Wesentlichen dem Schutz der Nachbarschaft (und damit auch den Beschwerdeführern) und stellen geringfügige Änderungen im Sinne von § 31 Abs. 5 RBG dar. Ohne Zweifel handelt es sich auch bei der Ergänzung Symbol Dachneigung im Quartierplan Nr. 2 (Änderung lit. e) um eine geringfügige Änderung, was im Übrigen von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert in Frage gestellt wird. Als letzte Änderung genehmigte der Regierungsrat eine Ergänzung von Baulinien und Gestaltungsbaulinien unter- und oberhalb des Niveaus "Baubereich Fussgängerpassage" in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D als geringfügige Änderungen (Änderung lit. f). Aus den Vorakten ergibt sich diesbezüglich, dass im Planentwurf Nr. 1 des Mitwirkungs-/Vorprüfungsverfahrens vom August 2011 in diesem Bereich die hier umstrittenen Gestaltungs-/Baulinien in den Teilplänen Nrn. 1A, 1C und 1D sowie (fälschlicherweise) im Teilplan 1B eingetragen gewesen waren. Im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung wies der Vertreter des Amtes für Raumplanung die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass im Teilplan 1B im Bereich der Fussgängerpassage die Baulinien entlang der Meyer-Wiggli-Strasse wegzulassen seien. In der Folge hat die Beschwerdegegnerin – wie der Beschwerdegegner zutreffend ausführte – versehentlich nicht bloss die Baulinien auf dem Teilplan 1B, sondern auch diejenigen ober- und unterhalb der Fussgängerpassage auf den Teilplänen 1A, 1C und 1D weggelassen. Dieser Fehler wurde offenbar erst im Genehmigungsverfahren entdeckt und demzufolge beantragte die Beschwerdegegnerin mit dem Gesuch um Genehmigung der geringfügigen Änderung lit. f. eine Korrektur dieses Fehlers. In Anbetracht dessen, dass nach dieser vom Regierungsrat genehmigten Änderung die Teilpläne 1A, 1C und 1D im umstrittenen Bereich wieder exakt denjenigen vom August 2011 entsprechen, kann auch diese Änderung als geringfügig angesehen werden. Zusammenfassend ist damit die Genehmigung sämtlicher nachträglicher Änderungen durch den Regierungsrat nicht zu beanstanden.

2.6.3. Der Vollständigkeit halber bleibt bezüglich der nachträglichen Änderungen anzufügen, dass sich bei den Akten ein Entwurf des QR vom 19. Dezember 2012 befindet, in welchem die Änderungen lit. a bis d aufgrund der Einsprachen bereits umgesetzt worden waren. Aus welchen Gründen die Stadt Liestal nicht bereits diese aufgrund der Einsprachen überarbeitete QR-Version an den Regierungsrat zur Genehmigung überwiesen hat, (sondern noch die alte Version und stattdessen nachträglich ein Gesuch um Genehmigung von geringfügigen Änderungen

eingereicht hat) ist nicht nachvollziehbar. Schon aus diesem Grund kann den Beschwerdeführern – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (siehe vorne E. 2.2.2.) – kein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vorgehalten werden, weil sie sich nun diesbezüglich zur Wehr setzen.

3.1. Die Beschwerdeführer 1 und 2 rügen übereinstimmend eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, weil die Nutzungsplanung – wozu auch ein Quartierplanverfahren gehöre – vor dem Grundsatz der Planbeständigkeit im Sinne von Art. 21 RPG standhalten müsse. Hier fehle es aber bereits an einer erheblichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Teilzonenplans Zentrum vom 29. Januar 2002 sowie des neueren Baulinienplans, welche eine Umzonung begründen könnte. Zudem sei das zweite Kriterium, die Notwendigkeit einer Planänderung, vorliegend ebenfalls nicht erfüllt. Wenn sich schon eine Planänderung aufgrund öffentlicher Interessen aufgedrängt hätte, so hätte diese in Anwendung der neuen Richtplanung und des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in Richtung eines verstärkten Ortsbildschutzes in diesem Bereich gehen müssen.

3.2. Der Beschwerdegegner merkt diesbezüglich an, seit der letzten Nutzungsplanänderung seien bereits fast 12 Jahre vergangen. Zudem würde das Instrument der Quartierplanung per se in Frage gestellt bzw. obsolet, sofern Quartierpläne nur noch im Zyklus von 15 Jahren erstellt werden könnten und es bestehe ein öffentliches Interesse daran, die heute gegebene Brache städtebaulich weiterzuentwickeln.

3.3. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Der Grundsatz der Planbeständigkeit gilt zudem für alle Nutzungspläne, sowohl für die Rahmennutzungspläne (Zonenpläne) als auch für die Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Überbauungspläne, Quartierpläne; vgl. dazu BGE 111 Ib 9 = Die Praxis [Pra] 74 [1985] Nr. 214 E. 3). Eine ständige Überprüfung und die jederzeitige vorbehaltlose Änderung der Nutzungspläne stünde im Widerspruch zum Grundsatz der Planbeständigkeit (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 N 12). Andererseits sind Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Für die Frage, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung unter anderem der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (Urteil des Bundesgerichts [1A.125/2005] vom 21. September 2005 E. 4.1 mit Hinweisen). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. Nach Ablauf des Planungshorizontes, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 1 RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Urteil des Bundesgerichts

[1P.293/1994] vom 20. Dezember 1994 E. 3c, publ. in Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 97/1996 S. 36). Im Rahmen dieser Gesamtrevision können auch veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts [1A.125/2005] vom 21. September 2005 E. 4.1 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann aber beispielsweise eine Zonenplanänderung auch fünf Jahre nach deren Festsetzung nicht allein auf eine gewandelte Einstellung der Bevölkerung gegenüber der Nutzung von nicht überbautem Land gestützt werden. Hierfür müssen vielmehr gewichtige Gründe tatsächlicher oder rechtlicher Art gegeben sein (Urteil des Bundesgerichts [1A.167/2002] vom 14. Januar 2003 E. 3.7, mit Hinweisen).

3.4. Die bisherigen, anzupassenden (bzw. teilweise aufzuhebenden) Teilzonenvorschriften Zentrum der Stadt Liestal wurden vom Regierungsrat am 29. Januar 2002 genehmigt. Die nun strittigen Quartierplanvorschriften Ziegelhof genehmigte der Regierungsrat am 10. Dezember 2013, das heisst nahezu 12 Jahre nach dem Beschluss der ursprünglichen Bestimmungen. Diese Zeitspanne stellt 4/5 des ordentlichen Planungshorizonts dar. Zu berücksichtigen ist zudem, dass im Jahr 2006 und somit während der relevanten Zeitspanne die Brauerei Ziegelhof die Bierproduktion in den im Quartierplanperimeter liegenden Gebäuden einstellte und dass in der Folge dieses zentrumsnah am Rande der Altstadt gelegene und gut erschlossene Areal brach lag. Damit liegen in tatsächlicher Hinsicht erheblich veränderte Verhältnisse vor, die eine Änderung der Nutzungsplanung, insbesondere in Anbetracht der Geltungsdauer der anzupassenden Teilzonenvorschriften und des Ausmasses der geplanten Änderungen in Bezug auf die zulässige Nutzung (siehe hinten E. 4.6.3.) rechtfertigen. Mit Blick auf die zuvor zitierte Rechtsprechung liegt damit keine Verletzung der Planbeständigkeit vor.

4.1. Die Beschwerdeführer machen übereinstimmend geltend, das Projekt widerspreche der Denkmalschutzgesetzgebung und dem Zweck der Ortsbildschutzzone, indem der Regierungsrat ausführe, mit der Quartierplanung werde gleichzeitig die Ortsbildschutzzone und die Schutzkategorie B für die Lindenstrasse 1 aufgehoben. Ein Quartierplan könne von den vorbestehenden Zonenvorschriften abweichen und diesen vorgehen. Ziel müsse aber immer eine auf die Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung sein. Der Zonenzweck resp. die überlagernden Zonenzwecke seien auch von einem Quartierplan zu wahren. Die Begründung des angefochtenen Entscheids sei in sich widersprüchlich und damit willkürlich, weil einerseits ausdrücklich festgehalten werde, dass die rechtskräftigen Vorgaben der Teilzonenvorschriften Zentrum in die Interessenabwägung einer Quartierplanung mit einzubeziehen seien, andererseits aber ihrer Ansicht nach der Quartierplan die Ortsbildschutzzone und die Schutzkategorie B für die Lindenstrasse 1 aufhebe. Erst am 29. Januar 2002 seien die Bestimmungen mit dem Schutzzweck Denkmalschutz in Kraft getreten. Indem mit dem ersatzlosen Abriss der Lindenstrasse 1 nicht lediglich von bestehenden Zonenvorschriften der Regelbauweise abgewichen werde, sondern der Schutzzweck für ein Schutzobjekt der Kategorie B per se aufgehoben werde, werde die Grundnutzungsordnung mit

den überlagernden Schutzzonen aus den Angeln gehoben und ihres Sinnes entleert, was sachlich unhaltbar sei.

4.2. Der Beschwerdegegner hält den Beschwerdeführern diesbezüglich vor, sie würden verkennen, dass mit dem Quartierplan explizit alle im Widerspruch stehenden Planungsinstrumente aufgehoben würden, was auch im angefochtenen RRB ausdrücklich festgehalten worden sei (RRB vom 10. Dezember 2013, S. 1). Die bisher geltenden Bestimmungen seien in der Ausarbeitung des Quartierplans zu berücksichtigen, weil die bisher rechtskräftigen Vorschriften mit der Rechtskraft des Quartierplans dann aufgehoben würden. So werde auch sichergestellt, dass sich der Quartierplan in die Umgebung einpasse.

4.3.1. Nach Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden insbesondere dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird; sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung, wobei sie auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft achten (Abs. 1). Mit den Massnahmen der Raumplanung unterstützen sie unter anderem die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (Abs. 2 lit. a bis und b). § 3 RBG verweist auf die Ziele und Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes und ergänzt sie um weitere Zielsetzungen wie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen im Baselbiet durch raumwirksame Massnahmen und die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Raum (lit. a und c).

4.3.2. Der Kantonale Richtplan Basel-Landschaft (KRIP) sieht im Objektblatt S2.1 "Siedlungsentwicklung nach innen" unter anderem vor, dass eine verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen sollen (Planungsgrundsatz lit. c); überdies sind generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualität) nicht verringert wird (Planungsgrundsatz lit. d).

4.3.3. Gemäss § 15 RBG sorgen die Gemeinden für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung (Abs. 1); sie fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (Abs. 2); die verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten und ist insbesondere durch Quartierpläne oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sicherzustellen (Abs. 3).

4.3.4. § 18 RBG regelt die Zonenpläne und -reglemente. Danach erlassen die Gemeinden Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet; diese bestehen aus Zonen-, allenfalls Teilzonenplänen und -reglementen (Abs. 1). Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu (Abs. 2). Gemäss § 18 Abs. 3 RBG bestimmen grundsätzlich die Zonenreglemente Art und Mass der

Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige, bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder der Ausnützungsziffer bestimmt.

4.3.5. Die Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) wird in den §§ 37 ff. RBG geregelt. Gemäss § 38 Abs. 1 RBG können für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere Quartierpläne die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung festlegen. Dadurch soll 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 (§ 37 RBG).

4.4.1. § 40 RBG regelt ausdrücklich das Verhältnis der Sondernutzungsplanung (bzw. Quartierplanung) zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung. Danach können Quartierpläne von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG). Gemäss § 40 Abs. 2 RBG gelten Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinien als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

4.4.2. Den Materialien zum Entwurf des RBG lässt sich hinsichtlich der Sondernutzungsplanung (Vorlage an den Landrat Nr. 93/308, RBG, Erläuterungen zum Entwurf, Ziff. 5.1.3, 3. Sondernutzungsplanung [Quartierplanung] und § 37) entnehmen, dass der Gesetzgeber den Planungsbehörden mit der Sondernutzungsplanung bewusst ein Instrument zur Verfügung gestellt hat, mit welchem die Rahmennutzungsplanung vollumfänglich aufgehoben werden kann:

"Sondernutzungspläne gestalten die in Rahmennutzungsplänen (Zonenvorschriften) festgelegte Grundordnung näher aus oder erlassen davon abweichende Regelungen. Sie beziehen sich jeweils auf Teilräume oder Teilaspekte der Nutzungsplanung. Besondere Verhältnisse und Bedürfnisse erfordern die Möglichkeit zur Abweichung von der Rahmennutzungsordnung und der Regelbauweise. Ein solches Bedürfnis ergibt sich unter anderem aus dem einen Ziel der Raumplanung, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und damit die Siedlungsentwicklung nach innen und das verdichtete Bauen zu erreichen. Der Entwurf zu einem neuen Raumplanungs- und Baugesetz schenkt dieser Zielsetzung besondere Beachtung. Verdichtetes Bauen muss mit einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität sowie einer guten Einfügung in die Umgebung verbunden sein. Dafür reicht eine Erhöhung der maximal zulässigen baulichen Nutzung allein nicht aus. Es braucht dazu vielmehr besondere Instrumente wie eben Sondernutzungspläne." (...)

"Mit dem Quartierplan wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch, umweltgerechte und erschliessungsmässig einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Zu diesem Zweck wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, die die Zonenvorschriften ablöst. Quartierpläne kommen sowohl für unüberbaute Gebiete wie auch für Gebietserneuerungen in Frage (...)."

Weiter ist den Materialien zum heutigen § 40 RBG zu entnehmen (vgl. Vorlage an den Landrat Nr. 93/308, RBG, Erläuterungen zum Entwurf, Ziff. 5.1.3, § 41):

"Wie einleitend bereits erwähnt, treten die Quartierplanvorschriften anstelle der Zonenvorschriften und heben diese auf. Wird ein Quartierplan aufgehoben, sind demzufolge die Zonenvorschriften für dieses Gebiet neu festzulegen."

4.4.3. Das RBG schliesst damit Sondernutzungspläne in bisherigen Bauzonen ohne Quartierplanpflicht nicht aus. Der Quartierplan ist ein Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 RPG, weshalb eine Abhängigkeit im Sinne einer Stufen- oder Entscheidungsfolge zwischen Sondernutzungsplan und Rahmennutzungsplan wie zwischen Richt- und Nutzungsplanung (vgl. BGE 124 II 252 E. 3) nicht besteht (ebenso für das aargauische Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993: Urteil des Verwaltungsgerichts Aargau vom 5. Juli 2007, Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2007 S. 143). Demgemäss kann nach der kantonalen Rechtsordnung der vorliegende Quartierplan von den bislang massgeblichen Zonenbestimmungen abweichen. Zulässig ist damit auch, dass er z.B. ein bisher geschütztes Gebäude nicht mehr unter Schutz stellt. Indem mit der Quartierplanung Ziegelhof detaillierte neue Zonenvorschriften erlassen werden, welche – wie die Beschwerdegegnerin anerkennt – den bisherigen Zonenvorschriften widersprechen, hebt der als Spezialbauordnung verstandene Quartierplan innerhalb seines Perimeters – sobald er in Rechtskraft erwachsen ist – die vormals geltenden Zonenvorschriften (inklusive der überlagernden Schutzzonen) komplett auf.

4.5. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Sondernutzungsplan in einem gewissen Ausmass von der bau- und zonenrechtlichen Grundordnung abweichen. Umgekehrt darf sich der Sondernutzungsplan allerdings auch nicht in grundlegender Weise von den in der Grundordnung enthaltenen Grundsätzen entfernen und die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften aushöhlen. Abweichungen sind danach nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Grundordnung möglich. Wo die Grenze der zulässigen Abweichung liegt, ist im Einzelfall und gestützt auf das kantonale Recht auszuloten (vgl. Urteil des Bundesgerichts [1C_800/2013] vom 29. April 2014; vgl. weiter auch: BGE 135 II 209; CHRISTA PERREGAUX, Sondernutzungsplan, Inforum Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [VLP-ASPAN] 6/2014, S. 7 ff.). Daraus ergibt sich, dass selbst wenn das kantonale Recht – wie dargelegt – eine vollumfängliche Ersetzung der bisherigen Zonenordnung zulässt, eine Nutzungserhöhung nicht völlig unesehen von der Umgebung erfolgen kann. Vielmehr ist in diesem Fall zu untersuchen, wie sich die Vorschriften der Sondernutzungsplanung zu den in der Umgebung geltenden Zonenvorschriften verhalten. Gemäss Teilzonenplan Zentrum liegen die sich im Quartierplanperimeter befindlichen Parzellen in der Zentrumszone 1 und in der Kernzone (Zeughausplatz 17/Meyer-Wiggli-Strasse 10). Weil die vom Quartierplan direkt betroffenen Grundstücke bis anhin in der Zentrumszone 1 und in der Kernzone lagen und die angrenzenden Grundstücke weiterhin in der Zentrumszone 1 und in der Kernzone liegen werden, sind die neuen Vorschriften des Quartierplans damit zu vergleichen. Weil im Bereich der Altstadt (bisherige Kernzone) die Erscheinung und die bestehenden Gebäudevolumen jedoch integral erhalten werden (vgl. Planungsbericht S. 33) und die Überbauung in diesem Bereich – wie sämtliche Parteien anläss-

lich des Augenscheins bestätigten – von keiner Seite in Frage gestellt wird, erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Umstritten ist hingegen, ob der bislang in der Zentrumszone gelegene Teil der Überbauung zulässig ist bzw. ob in diesem Baubereich eine unzulässige Abweichung vorliegt.

4.6.1. Die Beschwerdegegnerin definiert die zulässige Nutzung in den Zentrumszonen im Teilzonenreglement (TZR) Zentrum der Stadt Liestal vom 28. März 2001 wie folgt:

§ 16 TZR

¹ In den Zentrumszonen dürfen maximal 3 Vollgeschosse realisiert werden.

² Es sind folgende Bebauungsziffern zulässig:

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.

³ Der Stadtrat kann für betrieblich notwendige Erweiterungen Ausnahmen von den Bebauungsziffern gemäss Abs. 2 und § 18 Abs. 4 des Teilzonenreglementes gestatten.

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 Fassaden- bzw. 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 Verfünffachung 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.

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 entgegengestehenden Interessen analysiert und zutreffend festgehalten, dass diese nicht zu beanstanden ist. Anzufügen 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 Wiederherstellungs- oder 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 grundeigentümerverbindliche 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 kantonaler 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 ungeschmälernten 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, Umgebungszonen 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 – ungeschmälernt 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 Verträglich-

keit 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 dimensionieren. 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 UVP-pflichtige 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 UVP-pflichtigen 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 LSV-widrigen 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. Insbeson-

dere ist nicht ersichtlich, inwiefern die bewilligte Nutzung, die Anzahl Parkplätze sowie die Erschliessung zu einer LSV-widrigen 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 Parkierungsanlagen 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.

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