

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 332/2020

Urteil vom 22. April 2021

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichterin Jametti, Bundesrichter Haag,
Gerichtsschreiber Mattle.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch
die Rechtsanwälte Roman Zeller und David Grimm,

gegen

Baurekurskommission
des Kantons Basel-Landschaft,
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal,

Stadt Laufen,
Vorstadtplatz 2, Postfach, 4242 Laufen.

Gegenstand
Baugesuch für Um- und Anbau
Wohn- und Gewerbehäuser,

Beschwerde gegen das Urteil vom 18. Dezember 2019
des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung
Verfassungs- und Verwaltungsrecht (810 19 77).

Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der in der Wohn- und Geschäftszone der Stadt Laufen gelegenen Parzelle Nr. 1903. Die Parzelle befindet sich im Plansektor F des kommunalen Teilzonenplans "Kernzone Vorstadt". In diesem Sektor gelten spezielle Teilzonenvorschriften. Die Parzelle Nr. 1903 ist überbaut mit einem Wohnhaus (Gebäude Nr. 12) und einem Gewerbehause (Gebäude Nr. 14), welche noch vor dem Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften errichtet wurden.

Am 15. Oktober 2015 reichte A._____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch ein, welches die erwähnte Liegenschaft betraf. Er ersuchte darin einerseits um Bewilligung von geplanten und teilweise bereits erstellten Umbauten. Andererseits ersuchte er um Bewilligung von bereits vollzogenen Änderungen des Zwecks verschiedener Räumlichkeiten. Das Bauinspektorat wies das Baugesuch am 16. Juni 2017 ab und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

B.

Eine von A._____ gegen den Entscheid des Bauinspektorats erhobene Beschwerde hiess die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft am 5. Dezember 2017 teilweise gut. Sie bewilligte bereits bestehende Aussenabstellplätze sowie die Umnutzung einzelner Räumlichkeiten und widerrief die Anordnung, einen eingezogenen Boden im vierten Obergeschoss des Gebäudes Nr. 14 wieder zu entfernen. Im Übrigen wies die Baurekurskommission die Beschwerde ab.

Eine von A._____ gegen den Entscheid der Baurekurskommission erhobene Beschwerde hiess das Kantonsgericht Basel-Landschaft am 18. Dezember 2019 teilweise gut. Es widerrief für verschiedene Räumlichkeiten des Gebäudes Nr. 14, welche inzwischen als Hebammenpraxis genutzt

werden, die Anordnung, die vorgenommenen Zweckänderungen rückgängig zu machen. Im Übrigen wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab und setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands neu auf sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft seines Urteils an.

C.

Gegen das am 12. Mai 2020 zugestellte Urteil des Kantonsgerichts hat A. _____ am 11. Juni 2020 Beschwerde an das Bundesgericht erhoben. Er beantragt, das angefochtene Urteil sei aufzuheben, soweit darin seine Beschwerde nicht gutgeheissen worden sei. Weiter beantragt der Beschwerdeführer, dem Baugesuch vom 15. Oktober 2015 sei die Bewilligung zu erteilen, wobei auf die Errichtung der geplanten, aber nicht bewilligten Einfriedung inklusive Schiebtor verzichtet werde. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Stadt Laufen äusserte sich zum Antrag des Beschwerdeführers um aufschiebende Wirkung der Beschwerde und liess sich sonst nicht vernehmen. Die Baurekurskommission liess sich nicht vernehmen. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

D.

Mit Verfügung vom 8. Juli 2020 hat das präsidierende Mitglied der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Erwägungen:

1.

1.1. Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1903 und hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Damit ist er nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 BGG) einzutreten.

1.2. Anlässlich der Prüfung des Baugesuchs des Beschwerdeführers teilte das Bauinspektorat die Räumlichkeiten der Gebäude auf der Parzelle Nr. 1903 in die Bereiche 1-17 ein. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden nur noch die Nichtbewilligung von bereits vorgenommenen Umbauten am Wohnhaus im Bereich 11 (Gebäude Nr. 12) und die Nichtgenehmigung von bereits vollzogenen Zweckänderungen in den Bereichen 2, 3, 13 sowie 15-16 (Gebäude Nr. 14).

2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt teilweise verkürzt und teilweise verwirrt dargestellt.

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

Der Beschwerdeführer vermag nicht darzutun, inwiefern die Vorinstanz den entscheidungswesentlichen Sachverhalt willkürlich festgestellt haben sollte. Seine tatsächlichen Vorbringen sind für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend (vgl. E. 5.3 und 5.4 hiernach). Auch sonst ist nicht zu sehen, inwiefern die Vorinstanz den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben sollte. Soweit der Beschwerdeführer eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung überhaupt in genügender Weise rügt, dringt er damit nicht durch.

3.

In der Sache rügt der Beschwerdeführer unter anderem die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht. Ob ein Entscheid kantonales Recht verletzt, prüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür hin und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur

tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72, 49 E. 3.4 S. 53; 140 I 201 E. 6.1 S. 205; je mit Hinweisen).

4.

4.1. Die Teilzonenvorschriften Sektor F vom 12. September 2002 bzw. 28. Januar 2003 (nachfolgend TZV F) sehen vor, dass Bauvorhaben im Sektor F des Teilzonenplans in den Baufeldern A bis L zu platzieren sind. Die TZV F regeln insbesondere die Art und das Mass der Nutzung, die zulässige Geschosszahl, die Stellung der Bauten, die zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie die Umgebungsgestaltung, die Grünbereiche und die Grundsätze der internen Erschliessung und Parkierung (vgl. Art. 1 TZV F).

4.2. Das auf der Parzelle Nr. 1903 errichtete Gebäude Nr. 12 liegt innerhalb des Baufelds F. Der Beschwerdeführer beantragt die Bewilligung von an diesem Gebäude bereits vorgenommenen Umbauten, nämlich der Errichtung von zusätzlichen Zimmern und Vordächern.

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Urteil zum Schluss, das eingeschossige Wohnhaus entspreche nicht den Vorgaben des TZV F, weil dieses für Gebäude nicht nur eine maximal zulässige Geschosszahl von zwei Vollgeschossen plus Attikageschoss vorsehe (Art. 3 Abs. 2 TZV F), sondern auch eine Mindestzahl von zwei Vollgeschossen (Art. 3 Abs. 5 TZV F). Damit sei eine Bewilligung der vorgenommenen Umbauten gestützt auf die geltenden Bauvorschriften ausgeschlossen.

Der Beschwerdeführer bestreitet diese Rechtsauffassung in seiner Beschwerde an das Bundesgericht nicht mehr. Er macht aber geltend, es handle sich beim Gebäude Nr. 12 um eine rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Baute, welche erweiterten Bestandesschutz geniesse und entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht nur erhalten und angemessen erneuert, sondern auch angemessen erweitert und umgebaut werden dürfe.

4.3. Die Bereiche 2, 3, 13 und 15-16 des Gebäudes Nr. 14 liegen ganz oder teilweise ausserhalb der Baufelder gemäss den TZV F. Diese Räume werden nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Bewilligung genutzt. Der als Holzlager bewilligte Bereich 2 wurde zu einem Physiotherapieraum umfunktioniert. Der als Werkstatt bewilligte Bereich 3 wird als Fitnesskursraum genutzt. Im als Ausstellungsraum/ Möbellager bewilligten Bereich 13 wurde eine Wohnung eingerichtet. Der als Büro/Werkstatt/Lager bewilligte Bereich 15-16 dient inzwischen als Fitness-Pausenraum und als Raum für Kosmetik. Der Beschwerdeführer beantragt die Bewilligung der für diese Räumlichkeiten vollzogenen Zweckänderungen.

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700) nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Eine Baubewilligung ist nach § 120 Abs. 1 lit. b des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel Landschaft vom 08. Januar 1998 (RBG BL; SGS 400) unter anderem erforderlich für die Änderung der Benutzungsart bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung. § 94 Abs. 1 lit. h der Verordnung vom 27. Oktober 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV BL; SGS 400.11) sieht für Umnutzungen in Gewerbezonon unter gewissen Voraussetzungen eine Befreiung von der Baubewilligungspflicht vor.

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Urteil zum Schluss, es handle sich bei den vollzogenen Zweckänderungen um Änderungen der Nutzungsart, für welche eine Baubewilligung erforderlich sei. § 94 Abs. 1 lit. h RBV BL komme nicht zur Anwendung, weil sich das Gebäude nicht in einer Gewerbezone befinde. Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, er sei - wie vermutlich auch die früheren Eigentümer der Liegenschaft - davon ausgegangen, dass ein Mieterwechsel, mit dem eine gewerbliche Nutzung durch eine andere gewerbliche Nutzung ohne Zunahme von Immissionen ersetzt werde, kein Baugesuch erfordere. Damit begründet er jedoch nicht substantiiert, inwiefern die Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach die erwähnten Zweckänderungen einer Baubewilligung bedürfen, willkürlich oder sonst im Sinne von Art. 95 BGG unrechtmässig sein sollte. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal die Änderung von einer als Gewerbebetrieb mit Werkstatt und Lagerräumen bewilligten Baute zu einer Wohnung und Räumen für Physiotherapie sowie Fitness eine wesentliche Änderungen der gewerblichen Nutzung darstellt, selbst falls damit - wie der Beschwerdeführer vorbringt - keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden sein sollte. Der Beschwerdeführer macht indessen geltend, es

handle sich auch bei dem Gebäude Nr. 14 mit den Bereichen 2, 3, 13 und 15-16 um eine rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Baute, welche erweiterten Bestandesschutz geniesse und entgegen

der Auffassung der Vorinstanz nicht nur erhalten und angemessen erneuert, sondern auch in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürfe.

5.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe §§ 109 und 110 RBG BL im Sinne von Art. 9 BV willkürlich angewandt und ausserdem gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV und § 6 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV BL; SR 131.222.2]) sowie die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) verstossen, indem sie die Verweigerung der nachträglichen Bewilligung für die bereits vorgenommenen Umbauten und die bereits vollzogenen Zweckänderungen bestätigte.

5.1. Aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV, vgl. auch § 6 Abs. 3 KV BL) und dem Grundsatz des Vertrauensschutzes leitet sich die baurechtliche Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie ab. Diese gewährleistet, dass nach früherem Recht erstellte Bauten oder gemäss früherem Recht zulässige Nutzungen unter neuem Recht fortbestehen dürfen (vgl. Urteil 1C 336/2020 vom 3. Juni 2020 E. 6 mit Hinweis). Die §§ 109 und 110 RBG BL konkretisieren die baurechtliche Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen. Nach § 109 RBG BL dürfen bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden. Gemäss § 110 dürfen bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, unterhalten und angemessen erneuert werden.

5.2. Die Vorinstanz wies im angefochtenen Urteil darauf hin, dass das RBG BL in den §§ 109 und 110 klar zwischen bestehenden zonenfremden und bestehenden bauvorschriftswidrigen Bauten und Anlagen unterscheidet und der Umfang der Bestandesgarantie für die beiden Kategorien unterschiedlich sei, indem nur bestehende zonenfremde, nicht aber bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürften. Unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien kam die Vorinstanz zum Schluss, die allgemeine Privilegierung von zonenfremd gewordenen Bauten sei vom Gesetzgeber so gewollt.

Weiter führte die Vorinstanz im angefochtenen Urteil aus, die vor dem Inkrafttreten der TZV F erstellten Gebäude des Beschwerdeführers auf der Parzelle Nr. 1903 kämen in den Genuss der Besitzstandsgarantie. Obwohl eine entsprechende Baubewilligung nicht vorhanden sei, gelte dies aufgrund des über dreissigjährigen Bestandes auch für das zwischen 1981 und 1983 errichtete Gebäude Nr. 12. Das Gebäude Nr. 12 und der ursprünglich bewilligte Gewerbebetrieb seien in der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 RBG BL zonenkonform. Die Bauten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers seien auch mit dem Inkrafttreten der TZV F nicht im Sinne von § 109 RBG BL zonenfremd geworden. Die Vorinstanz stufte die Vorschriften der TZV F, wonach Bauten im Plansektor F nur innerhalb der definierten Baufelder errichtet werden dürfen und mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen, nämlich nicht als Bestimmungen ein, die eine spezielle Nutzungszone konstituieren, sondern als allgemeine Bauvorschriften im Sinne von § 110 RBG BL für ein bestimmtes Gebiet innerhalb der Wohn- und Geschäftszone. Sie begründete dies unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien namentlich damit, dass der Zonenbegriff, der § 109 RBG BL zugrunde liege, von der zulässigen Nutzungsart

geprägt sei. Folglich handle es sich bei den Wohn- und Gewerbebauten des Beschwerdeführers nicht um bestehende, zonenfremd gewordene Bauten im Sinne von § 109 RBG BL, sondern um mit dem Inkrafttreten der TZV F bauvorschriftswidrig gewordene Bauten im Sinne von § 110 RBG BL. Dementsprechend dürften die Gebäude zwar unterhalten und angemessen erneuert, nicht aber erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden.

5.3. Der Beschwerdeführer bringt in tatsächlicher Hinsicht vor, er könne sich nicht vorstellen, dass das Gebäude Nr. 12 nie bewilligt worden sei, die Vorinstanz habe nicht bedacht, dass seine Liegenschaft am 1. Januar 1994 von der Wohn- und Gewerbezone nach bernischem Recht in die Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 RBG BL umgeteilt worden sei, und es treffe nicht zu, dass das Verkehrsaufkommen mit der Umnutzung der Räumlichkeiten zunehme. Weiter weist der Beschwerdeführer darauf hin, dass Bauvorhaben im Plansektor F des kommunalen Teilzonenplans "Kernzone Vorstadt" seit dem Inkrafttreten der TZV F nur innerhalb bestimmter Baufelder errichtet werden dürfen und mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen (vgl. E. 4.1 und 4.2 hiavor). Er ist der Auffassung, das Gebäude Nr. 12 sei mit dem Inkrafttreten der TZV F zonenwidrig geworden, weil es nur über ein Geschoss verfüge. Zonenwidrig geworden seien auch die Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs und zwar am 1. Januar 1994 mit dem Wechsel von der Wohn- und Gewerbezone nach dem Recht des Kantons Bern zur Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21

RBG BL, spätestens jedoch mit dem Inkrafttreten der TZV F, soweit die Gebäude ausserhalb der definierten Baufelder liegen. Bei den Gebäuden handle es sich folglich um bestehende, zonenfremd gewordene Bauten im Sinne von § 109 RBG BL, welche nicht nur erhalten, sondern auch angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürften. Die gegenteilige Rechtsauffassung der Vorinstanz sei willkürlich im Sinne von Art. 9 BV.

5.4. Gemäss § 21 Abs. 2 RBG BL umfassen Wohn- und Geschäftszonen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Nach § 21 Abs. 3 RBG BL können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Wie dem Entscheid des Bauinspektorats zu entnehmen ist, wird das Gebäude Nr. 12 schon sehr lange als Wohnung genutzt und wurden die inzwischen umgenutzten Bereiche 2, 3, 13 und 15-16 des Gebäudes Nr. 14 ursprünglich als Gewerbebetrieb mit Lagerräumen und Werkstatt bewilligt.

Der Beschwerdeführer legt nicht substantiiert dar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach das Gebäude Nr. 12 und der ursprünglich bewilligte Gewerbebetrieb dem in § 21 Abs. 2 und 3 RBG BL umschriebenen Nutzungszweck der Wohn- und Geschäftszone entsprächen, offensichtlich unhaltbar sein sollte. Dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers bis zum 1. Januar 1994 im Kanton Bern lag, war für das Urteil der Vorinstanz nicht wesentlich, zumal die Gebäude in der Wohn- und Gewerbezone nach bernischem Recht unbestritten zonenkonform waren. Die Frage, ob das Gebäude Nr. 12 seinerzeit rechtmässig bewilligt worden war oder nicht, war für das Urteil der Vorinstanz ebenfalls nicht relevant. Dass die Vorinstanz auf die bestehenden Gebäude des Beschwerdeführers § 110 RBG BL und nicht § 109 RBG BL anwendete, ist vertretbar und jedenfalls nicht willkürlich. Namentlich ist es nicht offensichtlich unhaltbar, § 109 RBG BL einen von der Art der zulässigen Nutzung geprägten Zonenbegriff zugrunde zu legen und die Vorschriften der TZV F, wonach Bauten im Plansektor F nur innerhalb der definierten Baufelder errichtet werden dürfen und mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen, als allgemeine Bauvorschriften

im Sinne von § 110 RBG BL für ein bestimmtes Gebiet innerhalb der Wohn- und Geschäftszone zu verstehen und nicht als Bestimmungen, die eine spezielle Nutzungszone im Sinne von § 109 RBG BL konstituieren. Ob die entsprechenden kantonalen Bestimmungen in vertretbarer Weise auch anders ausgelegt werden könnten, spielt im Rahmen der Willkürprüfung keine Rolle (vgl. E. 3 hiavor). Wie die Vorinstanz sodann nachvollziehbar ausführte und vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird, erlaubt § 110 RBG BL für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die nicht im Sinne von § 109 RBG BL zonenfremd geworden sind, sondern den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, lediglich deren Unterhalt und angemessene Erneuerung, nicht jedoch deren Umbau, Erweiterung oder Zweckänderung. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die am Gebäude Nr. 12 vorgenommenen baulichen Massnahmen - nämlich die Errichtung von zusätzlichen Zimmern und Vordächern - in Anwendung von § 110 RBG BL unzulässig sei, ist im Ergebnis nicht willkürlich. Es ist namentlich nicht offensichtlich unhaltbar, diese baulichen Massnahmen als Umbau einzustufen, der über den zulässigen Unterhalt oder die zulässige angemessene Erneuerung hinausgeht. Dass das Wohnhaus - wie der Beschwerdeführer vorbringt - an anderer Stelle verkleinert wurde und das Gebäudevolumen insgesamt abgenommen hat, ändert daran nichts und ob es sich bei den baulichen Massnahmen - wie die Vorinstanz annimmt - nicht nur um einen Umbau, sondern auch um eine Erweiterung des Gebäudes handelt, braucht nicht näher erörtert zu werden. Schliesslich hat die Vorinstanz die in den Bereichen 2, 3, 13 und

15-16 des Gebäudes Nr. 14 vollzogenen Nutzungsänderungen nachvollziehbar als Zweckänderungen eingestuft, die gemäss § 110 RBG BL ebenfalls nicht erlaubt sind. Ob mit der Umnutzung das Verkehrsaufkommen zunimmt oder nicht, spielt unter den gegebenen Umständen keine Rolle, zumal es sich jedenfalls um bewilligungspflichtige wesentliche Nutzungsänderungen handelt (vgl. E. 4.3 hiavor).

5.5. Der Beschwerdeführer kann auch nicht unmittelbar aus Art. 26 Abs. 1 BV, § 6 Abs. 3 KV BL und dem Vertrauensprinzip einen Anspruch ableiten, die rechtswidrig gewordenen Bauten auf seinem Grundstück umzubauen oder einem anderen Zweck zuzuführen. Er hat das Recht, die vorschriftswidrig gewordenen Bauten zu erhalten, zu unterhalten und angemessen zu erneuern (vgl. E. 5.1 hiavor). Damit ist der verfassungsrechtlichen Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie Genüge getan. Schliesslich vermittelt dem Beschwerdeführer auch die Wirtschaftsfreiheit gemäss Art. 27 BV keinen Anspruch auf eine Umnutzung der Räume des ursprünglich bewilligten Gewerbebetriebs.

Der Beschwerdeführer dringt mit der Rüge nicht durch, die Vorinstanz habe die §§ 109 und 110 RBG BL im Sinne von Art. 9 BV willkürlich angewandt und gegen Art. 26 BV, § 6 Abs. 3 KV BL und Art. 27 BV verstossen, indem sie die Verweigerung der nachträglichen Bewilligung für die am Gebäude Nr. 12

vorgenommenen Umbauten und für die in den Bereichen 2, 3, 13 und 15-16 des Gebäudes Nr. 14 vollzogenen Zweckänderungen bestätigte.

6.

Der Beschwerdeführer rügt ausserdem eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 Abs. 1 BV). Er macht geltend, auf der westlichen Nachbarparzelle Nr. 2346, welche ebenfalls Bestandteil des Plansektors F des kommunalen Teilzonenplans "Kernzone Vorstadt" ist, sei ein Bauvorhaben bewilligt worden, das wie die Gebäude auf der Parzelle Nr. 1903 teilweise ausserhalb der für Bauten und Anlagen definierten Baubereiche liege.

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Urteil aus, beim Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 2346 habe es sich um einen Neubau gehandelt, für welchen in Anwendung von § 111 Abs. 1 RBG BL bzw. Art. 9 TZV F eine Ausnahmegewilligung erteilt worden sei. Eine Ausnahmesituation, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen könnte, sei im vorliegenden Verfahren nicht erkennbar und der Beschwerdeführer lege nicht substantiiert dar, inwiefern die zu beurteilende Situation mit dem auf der Parzelle Nr. 2346 bewilligten Neubau vergleichbar sei.

Wie den von der Vorinstanz eingereichten Akten entnommen werden kann, liegt der auf der Parzelle Nr. 2346 errichtete Neubau grossteils innerhalb der Baufelder K und L. Richtig ist, dass der relativ schmale Zwischenraum zwischen diesen beiden Baufeldern ebenfalls überbaut wurde. Ansonsten entsprechen Lage und Anordnung des Neubaus jedoch den definierten Baufeldern. Im Gegensatz dazu liegen relativ grosse Teile des Gebäudes Nr. 14 des Beschwerdeführers ausserhalb der Baufelder E und F und stimmt die Ausrichtung des Gebäudes nicht mit derjenigen der Baufelder überein. Die Vorinstanz hat nicht gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) verstossen, indem sie zum Schluss kam, die vorliegend zu beurteilende Situation sei mit dem auf der Parzelle Nr. 2346 bewilligten Neubau nicht vergleichbar.

7.

Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Urteil, dass die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit Ausnahme der inzwischen als Hebammenpraxis genutzten und vorliegend nicht mehr umstrittenen Bereiche zulässig sei. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei unverhältnismässig (Art. 5 Abs. 2 BV).

7.1. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6 S. 364 mit Hinweisen; Urteil 1C 240/2020 vom 26. Februar 2021 E. 5.4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, im Falle einer rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 132 II 21 E. 6.3 S. 35 sowie mit gewissen Vorbehalten BGE 136 II 359 E. 8 S. 367). Auch vorher ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall unzulässig, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens (BGE 136 II 359 E. 6 S. 364 f.).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35 mit Hinweis). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 E. 7.1 S. 365). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.).

7.2. Gemäss § 137 Abs. 1 und 3 RBG BL wird bei Bauten, die nicht den genehmigten Plänen entsprechen oder entgegen den gesetzlichen Vorschriften gebaut wurden bzw. genutzt werden, unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet, falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

Der nicht bewilligte Umbau und die nicht genehmigten Nutzungsänderungen wurden vorgenommen, ohne dass der Beschwerdeführer vorgängig ein entsprechendes Baugesuch gestellt hat. Die

Abweichung vom Erlaubten ist nicht unbedeutend. Dass es sich beim Umbau und den Nutzungsänderungen um bewilligungspflichtige Vorgänge handelt, wusste der Beschwerdeführer oder hätte er bei der gebotenen Sorgfalt wissen müssen. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dient der rechtsgleichen Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften und stellt eine im öffentlichen Interesse liegende, hierfür geeignete Massnahme dar. Eine diesem Ziel dienende mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer, der sich nicht auf den guten Glauben berufen kann, vermag nicht darzutun und es ist nicht ersichtlich, inwiefern seine privaten Interessen an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufwiegen sollten.

Die von der Vorinstanz bestätigte Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beruht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig.

8.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, der Stadt Laufen und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. April 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: Mattle