

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1832

vom 02. Dezember 2014

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften "Burghalde"

A. Der Stadtrat Liestal hat gestützt auf § 42 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) am 4. Februar 2014 die Quartierplanvorschriften "Burghalde" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Plan.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 2903 mit einer Gesamtfläche von 3'131 m². Als zulässige Nutzung sind 1'941 m² BGF festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 11. Juni 2014 und 20. Oktober 2014 (Quartierplanvertrag) unterbreitet der Stadtrat Liestal die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Art. 7 Abs. 7 Quartierplan-Reglement (QR), Umgebungsplan

In § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung deshalb in dem Sinne, dass der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die unter Abs. 7 erwähnten Aspekte der Umgebungsgestaltung nur dann als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden, wenn sie in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt wurden.

Zudem knüpft die Baubewilligungsbehörde gemäss § 129 Abs. 2 RBG die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung. Aufgrund der Tatsache, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt ist und der Umgebungsplan einen Nachweisplan darstellt, obliegt es nicht der Stadt, diesbezüglich zusätzliche Bestimmungen einzuführen. Dem letzten Satz dieses Absatzes („Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.“) kann somit keine eigenständige Bedeutung zukommen.

2. Art. 9 Abs. 3 QR, Sonnenenergie

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit hat die diesbezügliche Bestimmung in Art. 9 Abs. 3 QR, zweiter Satz („Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 (Einpassung in die Umgebung) ist besonders zu achten.“), keine eigenständige Wirkung. Sie wird im Reglement redaktionell gestrichen.

3. Art. 12 Abs. 1 QR, Inhalte des Quartierplanvertrags

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung eines Quartierplanes nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind. Der Regierungsrat prüft somit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob ein unterzeichneter Quartierplanvertrag vorliegt – sofern ein solcher erforderlich ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit können jedoch grundsätzlich nicht Teil der Prüfung sein, da sie gemäss ihrer privatrechtlichen Natur in den Kompetenzbereich der jeweiligen Vertragspartner fallen. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein.

Der Regierungsrat weist jedoch darauf hin, dass im vorliegenden Fall eine augenfällige Divergenz zwischen den im Reglement verbindlich festgelegten Inhalten und den effektiven Inhalten des Quartierplanvertrags besteht. Seitens der Planerschaft wurde allerdings bestätigt, dass die Umsetzbarkeit der Quartierplanung gewährleistet sei und sie (zurzeit) keiner weiteren privatrechtlichen Vereinbarungen bedarf (nur ein Grundeigentümer). Um Konfusionen dieser Art zu vermeiden, sollten in der massgebenden Bestimmung im QR nur diejenigen Inhalte eines Quartierplanvertrages genannt werden, welche für die Umsetzbarkeit der Quartierplanung tatsächlich erforderlich sind und somit zwingend in einen Quartierplanvertrag aufgenommen werden müssen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die vom Stadtrat Liestal am 4. Februar 2014 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Burghalde" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/21/0, 40/ZPS/2/2 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 40/QR/21/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung des Planes und des Reglementes (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstr. 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter