

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2097

vom 20. Oktober 1998

Gemeinde Liestal, Quartierplanung "Untere Gosse Matt", Mutationen des Strassennetzplanes und des Bau- und Strassenlinienplanes

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 24. April 1996 die Quartierplanvorschriften "Untere Grosse Matt", bestehend aus dem Quartierplan 1 und dem Quartierplan-Reglement, beschlossen. Integrierende Bestandteile dieser Planung sind die Richtpläne 2-4 (Parkierung, Schnitte, Fassaden). Die entsprechenden Mutationen des Strassennetzplanes und des Bau- und Strassenlinienplanes wurden bereits am 27. März 1996 vom Einwohnerrat beschlossen. In der Urnenabstimmung vom 22. September 1996 wurde der Entscheid des Einwohnerrats betreffend der Quartierplanung klar bestätigt.

B. Die öffentliche Planauflage für die Quartierplanvorschriften und den Bau- und Strassenlinienplan fand vom 5. Dezember 1996 bis 3. Januar 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. Dezember 1996 und im Mitteilungsblatt der Stadt Liestal gleichen Datums bekanntgegeben. Alle betroffenen Grundeigentümer/innen wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Während der Auflagefrist sind folgende 2 Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache 1. Mit [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 25. Mai bzw. 5. August 1998 unterbreitet das Stadtbauamt Liestal die Quartierplanung sowie die Mutationen des Strassennetzplanes und des Bau- und Strassenlinienplanes zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf §§ 3+4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften (Pläne und Reglemente) zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Pläne unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den eingangs erwähnten Unterlagen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 4. Januar 1996 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Soweit sich innerhalb des Quartierplan-Perimeters geringfügige Abweichungen in bezug auf die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände ergeben, ist der Regierungsrat bereit, diese gestützt auf § 102, Absatz 1 BauG zu gestatten.

1.4 Da das Gebiet "Grosse Matt" bereits vor 1987 über die Strassenparzelle 4545 via Arisdörferstrasse grob erschlossen war, gelten gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Gestützt auf die Erwägungen gemäss Planungsbericht (Ziff.4) kann davon ausgegangen werden, dass die IGW eingehalten werden können. Demnach erübrigt sich ein detaillierter Lärmschutz-Nachweis.

1.5 Analog zum Quartierplan 1 (Legende) und in Abstimmung auf das Quartierplan-Reglement (Ziffer 3.1) wird die Legende zum "Richtplan Schnitte" (Plan 2) wie folgt präzisiert: "Erdgeschoss: wenig störende Betriebe möglich".

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Einwohnerratsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch Quartierpläne bzw. deren Änderungen - die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Zur Einsprache von [REDACTED] ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] direkt betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Somit ist auf diese einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen den Quartierplan. Zur Begründung wird angeführt, durch die auf 4 m reduzierten Gebäudeabstände wirke die Ueberbauung zu massiv und passe nicht in die aufgelockerte Bauweise von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Sicht auf Liestal sei von der Arisdörferstrasse her massiv eingeschränkt, weshalb mit einer grossen Wertverminderung des Grundstücks zu rechnen sei.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

§ 30 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sieht vor, dass Quartierpläne von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten können. Bei Quartierplanungen kann zudem der Regierungsrat Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabständen gestatten (§ 102 BauG). Von dieser Ausnahmeregelung möchte der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens ausdrücklich Gebrauch machen (vgl. Erwägungen gemäss Ziffer 1.3). Dies umsomehr, als dem vorliegenden Bebauungskonzept ein öffentlicher Projektwettbewerb vorausgegangen ist, wobei das Projekt von einer Jury (Preisgericht) unter 26 Projekten mit dem 1. Rang prämiert und als Grundlage zur Weiterbearbeitung empfohlen worden ist. Zwar entspricht der Quartierplan nicht der vorhandenen lockeren Bebauung der Umgebung. Das Ziel bestand jedoch primär darin, eine verdichtete Bauweise mit hoher Wohnqualität zu erreichen. Mit der vorliegenden Ueberbauung wird die Massstäblichkeit des umgebenden Quartiers gewahrt. Der Abstand der Baukörper gegenüber der Liegenschaft des Einsprechers beträgt ab Strassen- bzw. Trottoirlinie der Arisdörferstrasse mindestens 10 m (gesetzlicher minimaler Baulinienabstand = 5 m). Zudem liegt die Oberkante des Erdgeschosses infolge Hanglage ca. 2.5-3 m unter dem Strassenniveau (vgl. Richtplan Schnitte). Von einer massiven Einschränkung der Aussicht kann daher nicht gesprochen werden. Mit einer konventionellen, zonenmässigen Bauweise und entsprechendem minimalen Baulinienabstand wäre eine für den Einsprecher wesentlich ungünstigere Situation entstanden. Daran hätte auch ein etwas grösserer Gebäudeabstand nur wenig ändern können.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- : // :
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse des Einwohnerrates Liestal vom 27. März bzw. 24. April 1996 betreffend die Quartierplanvorschriften "Untere Grosse Matt", bestehend aus den

Quartierplänen und dem Quartierplan-Reglement, sowie den Mutationen zum Strassennetzplan und zum Bau- und Strassenlinienplan, im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/8/0 und 40/ZPS/1/42(Quartierplan 1), 40/QR/8/0 (Quartierplan-Reglement), 40/SP/1/39 (Mutation Strassennetzplan), sowie 40/BSP/58/0 und 40/BSP/37/1 (Mutation Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- [REDACTED] (eingeschrieben)
- [REDACTED]
- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stadtbauamt Liestal, 4410 Liestal
- Patrick Gmür&Regula Lüscher Gmür, Dipl. Arch. ETH/SIA, Gertrudstr. 24, 8003 Zürich
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Bezirksschreiberei Liestal, Kreuzboden 2, 4410 Liestal
- Vermessungsbüro Schenk, Amtshausgasse 5, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (16) (12 Archiv, ZD, OP, LZ, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

