

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1064

vom 10. August 2010

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Bücheli"

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 21. November 2007 die Quartierplanvorschriften "Bücheli" sowie am 23. September 2009 eine Mutation dazu beschlossen. Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Teilplänen

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung,
- Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1579, 1580, 1581, 1583, 3895 und 7302 sowie Teile der Parzellen Nrn. 1555 und 1556 mit einer Gesamtfläche von 4'120 m². Als zulässige Nutzung sind 10'200 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zentrumszone 1 und Zentrumszone 2) wird aufgehoben.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der Baulinienplan 1929, der Baulinienplan "Zentrum und Stadtgraben" sowie der Bau- und Strassenlinienplan "Kantinenweg" mutiert.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 31. Januar bis 29. Februar 2008 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Januar 2008 und in 'Liestal aktuell' Nr. 721 vom 31. Januar 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 30. Januar 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen 1, 3 und 4. Mit dem Einsprecher [REDACTED] konnte vorerst keine Einigung erzielt werden. Noch vor der Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat wurde mit Datum vom 28. Juli 2010 dem Amt für Raumplanung eine beglaubigte Kopie der öffentlichen Urkunde vom 19. März 2010 über die Bestellung von Dienstbarkeiten inkl. Einspracherückzug zugestellt. Hiermit gilt auch diese Einsprache auf dem Wege der Verständigung als erledigt.

Während der Auflagefrist der Mutation sind keine Einsprachen eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 19. März 2010 unterbreitet der Stadtrat Liestal die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Da die Quartierplanung als Siegerprojekt aus einem Studienauftrag hervorgegangen ist, wurde sie der "Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen" nicht vorgelegt. Die Weiterentwicklung des Studienauftrages zur vorliegenden Quartierplanung erfolgte aber unter Beizug der Arealbaukommission und der Denkmalpflege.

2. Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 21. März 2007 und vom 27. August 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist zum Quartierplan-Reglement (QR) noch Folgendes zu bemerken:

2.1 Baubewilligungswesen

Allgemein ist zu bemerken, dass das Baubewilligungswesen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt ist. Die Gemeinden können diesbezüglich keine zusätzlichen Restriktionen erlassen.

2.2 § 5 Abs. 2 QR, Baubereiche

Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung über kleinere Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen bis max. 1.00 m in dem Sinne, dass der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bzw. geringfügige Abweichungen von den Baubereichen beantragen kann. Eine Verschiebung von Baubereichen im Baubewilligungsverfahren ist nicht möglich. Dazu müsste der Quartierplan geändert werden.

2.3 § 6 Abs. 4 QR, Bemusterung der Materialisierung

Gemäss Ausführungen zu Ziffer 2.1 kann die Gemeinde kein zusätzliches Bewilligungsverfahren für die Ausführung der Umgebungsarbeiten einführen. Diese unterstehen gemäss § 94 Abs. 1 lit. f und g RBV keiner Bewilligungspflicht. Es ist festzuhalten, dass für die Gestaltung der Freiflächen grundsätzlich der Quartierplan, der mit dem Baugesuch bewilligte Umgebungsplan bzw. die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Baugesuchsprüfung massgebend sind.

2.4 § 8 Abs. 3 QR, Öffentliches Parking

Das Parking soll der Allgemeinheit, d.h. der "Öffentlichkeit" zur Verfügung stehen. Mit "öffentlich-rechtlich" hat dies allerdings nichts zu tun. Der erste Satz dieses Absatzes wird deshalb folgendermassen redaktionell korrigiert: "Die im Rahmen [...] Ersatz des bestehenden, öffentlich-rechtlichen Parkings Bücheli." Die Marginalie wird ebenfalls korrigiert: "Öffentlich-rechtliches Parking".

2.5 § 9 Abs. 3 QR, Sonnenenergie

Der Regierungsrat interpretiert den Absatz in dem Sinne, dass Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie grundsätzlich zulässig sind. Die Erfordernis einer Baubewilligung wird durch das RBG/RBV (u.a. § 94 Abs. 1 lit. e RBV) abschliessend geregelt. Im Übrigen ist zu bemerken, dass ein Ausschluss der Blendwirkung physikalisch nicht möglich ist.

2.6 § 9 Abs. 5 QR, Durchleitungsrechte

Der Regierungsrat interpretiert diesen Absatz in dem Sinne, dass die Durchleitungsrechte unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu gewähren sind. Die Rechte und Lasten sind jedoch in jedem Fall durch privatrechtliche Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch zu sichern.

2.7 § 12 Abs. 1 QR, Städtebauliche Einpassung

Der Regierungsrat kann der vorliegenden Bestimmung zwar zustimmen, allerdings ist zu bemerken, dass ein positiver Entscheid durch sechs Personen kein Beurteilungskriterium darstellt. Abgesehen davon ist nicht klar, ob bei den sechs Personen Einstimmigkeit über die Beurteilung der Gestaltungsabsichten gefordert ist. In diesem Sinne erscheint die Bestimmung in ihrer Anwendung als problematisch und fraglich.

2.8 § 14 Abs. 4 QR, Aufhebung Quartierplanung

Es ist festzuhalten, dass eine Quartierplanung - sofern nicht verwirklicht - nicht automatisch hinfällig werden kann. Vielmehr ist nach Ablauf einer Frist zu überprüfen, ob und wie die Quartierplanung noch realisierbar ist (§ 47 Abs. 3 RBG). Ist eine Realisierung der Überbauung in jedem Fall illusorisch, ist die Aufhebung der Quartierplanung oder die Widerrufung der Genehmigung der Quartierplanung zu prüfen. Die Verfahren richten sich dabei nach § 47 RBG.

3. Am 19. März 2010 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag vom 25. Januar 2010 als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Liestal am 21. November 2007 und 23. September 2009 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bücheli" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/15/0 (Quartierpläne Nr. 1-2), 40/QR/15/0 (Quartierplan-Reglement), 40/TZPS/6/5 (Mutation zum Teilzonenplan "Zentrum"), 40/gBS/0/8 (Mutation zum Baulinienplan 1929), 40/BSP/73/4 (Mutation zum Baulinienplan "Zentrum und Stadtgraben") und 40/BSP/74/1 (Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan "Kantinenweg") versehenen Exemplare der Pläne 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 der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stadtbauamt Liestal, Abteilung Planung, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Buchner Bründler AG Architekten, Utengasse 19, 4058 Basel
- Vermessungsbüro Schenk AG, Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (9)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

