

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1810

vom vom 21. Dezember 2010

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Rebgarten"

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 21. Mai 2008 die Quartierplanvorschriften "Rebgarten" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement, dem verbindlichen Plan Nr. 1 "Bebauung, Erschliessung und Freiräume" sowie dem orientierenden Plan Nr. 2 "Fassaden".

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 949 bis 955 sowie 1146 mit einer Gesamtfläche von 4'568 m². Als zulässige Nutzung sind 8'900 m² BGF festgelegt.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 unterbreitet der Stadtrat Liestal die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Als Ergebnis der Einspracheverhandlung beantragt der Stadtrat zudem, gestützt auf § 31 Abs. 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG), eine geringfügige Änderung von Ziffer 7.5 des Quartierplan-Reglements (QR).

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

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 Baubewilligungswesen

Allgemein ist zu bemerken, dass das Baubewilligungswesen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt ist. Die Gemeinden können diesbezüglich keine zusätzlichen Restriktionen erlassen. Zusätzliche Bewilligungsverfahren sind nicht möglich.

1.3 Ziffer 6.2 QR, konzeptioneller Umgebungsplan

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens hat der Umgebungsplan Angaben zu machen, wie der Uferbereich entlang des Orisbachs gestaltet werden soll. Es ist dabei im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzung auf eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Arten zu achten.

1.4 Ziffer 6.3 QR, Bemusterung und Materialisierung; Ziffer 6.5 QR, Gestaltungskonzept

Es ist festzuhalten, dass für die Gestaltung der Freiflächen grundsätzlich der Quartierplan, der mit dem Baugesuch bewilligte Umgebungsplan bzw. die Auflagen aus der Baugesuchsprüfung massgebend sind. Der Regierungsrat versteht die vorliegende Bestimmung daher nicht als zusätzliches Bewilligungsverfahren für die Ausführung der Umgebungsarbeiten. Diese unterstehen gemäss § 94 Abs. 1 lit. f und g RBV keiner Bewilligungspflicht.

1.5 Ziffer 6.4 QR, Kleinbauten

Gemäss Ausführungen zu Ziffer 1.2 ist das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt. Die vorliegende Bestimmung ist zwar im Grundsatz richtig, gibt den Gesetzestext gemäss RBV jedoch nicht vollständig wieder (fehlende Definition der Höhe). Um Missverständnisse zu verhindern, wird die vorliegende Bestimmung daher redaktionell gestrichen. Es gilt § 92 Abs. 1 lit. a RBV.

1.6 Ziffer 6.6 QR, Aufwertung Rheinstrasse; Begegnungszone Rheinstrasse

Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung wie auch die Festlegung "Begegnungszone Rheinstrasse" im Teilplan Nr. 1a dahingehend, dass es sich um einen Bereich mit speziellen Gestaltungsvorschriften handelt. Die verkehrspolizeiliche Anordnung einer Begegnungszone stellt hingegen ein separates Verfahren dar, welches nicht Inhalt dieses Genehmigungsverfahrens ist.

1.7 Ziffer 6.8 QR, geschützter Baum

Das kommunale Naturschutzobjekt gemäss Teilzonenplan Zentrum (ca. 22 m lange Uferbestockung) leistet einen wertvollen Beitrag zur Durchgrünung des Siedlungsraumes. Es wird mit der Quartierplanung stark reduziert und beschränkt sich zukünftig auf einen Einzelbaum. Aus dem Bericht ist nicht ersichtlich, weshalb der kommunale Schutz der Uferbestockung aufgehoben wird.

Bei unvermeidlicher Beeinträchtigung eines Naturschutzobjektes verlangt die Naturschutzgesetzgebung angemessenen Ersatz. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist für den beeinträchtigten Uferbereich inkl. Bestockung deshalb angemessenen Ersatz einzuplanen bzw. die Uferbestockung ist zwingend zu kompensieren.

1.8 Ziffer 8.7 QR, Sonnenenergie

Die Erfordernis einer Baubewilligung bei Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie die Zuständigkeiten für dieselbe richten sich nach dem RBG und der RBV. Daher muss in der vorliegenden Bestimmung der Satzteil "müssen vom Stadtrat bewilligt werden und" gestrichen und von der Genehmigung ausgenommen werden. Im Übrigen ist zu bemerken, dass ein Ausschluss der Blendwirkung physikalisch nicht möglich ist.

1.9 Ziffer 11.1 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.

1.10 Ziffer 11.3 QR, Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen

Gemäss § 92 Abs. 1 lit. f RBV ist es richtig, dass für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen innerhalb eines Quartierplans der Stadtrat die Baubewilligung erteilt. Die Erfordernis einer Baubewilligung bei Zweckänderungen sowie die Zuständigkeit für dieselbe richten sich jedoch nach dem RBG und der RBV. Daher muss in der vorliegenden Bestimmung der Satzteil "mit Aussenwirkung sowie Zweckänderungen" gestrichen und von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.11 Ziffer 13.4 QR, Aufhebung QP

Bei einer allfälligen Aufhebung der Quartierplanung ist § 47 RBG anzuwenden. Das heisst, es ist sowohl für die Aufhebung wie auch für die neu festzulegenden Zonenvorschriften ein Entscheid des Einwohnerrates und eine Genehmigung des Regierungsrates notwendig. Daher muss in der vorliegenden Bestimmung der letzte Satz ("Bei einer Aufhebung der Quartierplanung treten wieder die vorbestandenen Vorschriften gemäss den Teilzonenvorschriften Zentrum [RRB Nr. 152 vom 29. Januar 2002] in Kraft.") gestrichen und von der Genehmigung ausgenommen werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.1 Ziffer 6.7 QR, Revitalisierung Orisbach

Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Fliessgewässer in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wieder hergestellt werden (z.B. durch die Ausweisung von Uferschutzzonen). Gemäss kantonalem Richtplan wurde der Orisbach im Perimeter der Quartierplanung als aufzuwertendes Gewässer festgesetzt. Die im vorliegenden Quartierplan vorgesehenen Massnahmen sind aus naturschützerischer Sicht ungenügend, um die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zu erfüllen. Die Revitalisierung darf sich nicht nur auf die Bachsohle beschränken, sondern muss auch die möglichst naturnahe Gestaltung der linksufrigen Böschung beinhalten. Nur so kann den Aspekten der Siedlungsdurchgrünung, des Uferschutzes und der ökologischen Vernetzung genügend Rechnung getragen werden. Der Stadtrat wird aufgefordert, im Rahmen der Umgebungsgestaltung bzw. Revitalisierung des Orisbachs die Vorgaben im kantonalen Richtplan zu erfüllen.

Die Umsetzung der Massnahmen gleichzeitig mit der Realisierung einer Quartierplanüberbauung ist unbestritten. Gemäss Besprechung vom 16. Mai 2007 zwischen dem Tiefbauamt und der Stadt Liestal ist jedoch vorgängig eine Vereinbarung bezüglich Kostenverteiler für ein Vorprojekt und die Ausführung zwischen dem Tiefbauamt, Geschäftsbereich Wasserbau, der Stadt Liestal und der Rebhaus AG notwendig. Der Stadtrat wird aufgefordert, vor der Umsetzung der Quartierplanung eine entsprechende Vereinbarung vorzunehmen.

2.2 Perimeter Quartierplan auf Kantonsstrassenareal

Die Areale der Kantonsstrassen stehen unter der Hoheit des Kantons (§ 8 Strassengesetz). Die Planungs- und Gestaltungsmassnahmen der Gemeinde dürfen die Kantonsstrassen deshalb nicht tangieren. Die Teile der Parzellen Nrn. 5431 (Rheinstrasse) und 947 (Rebgasse), welche innerhalb des Perimeters der Quartierplanung liegen, müssen deshalb gestrichen und von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.3 Parkplätze an der Rebgrasse

Entlang Kantonsstrassen besteht aus Verkehrssicherheitsgründen die Praxis, dass bei einer Neuüberbauung keine Besitzstandsgarantie betreffend Parkplätze mit Retourausfahrt auf die Kantonsstrasse geltend gemacht werden kann. An der Rebgrasse sind sechs Schrägparkplätze mit Rückwärtsausfahrt vorgesehen. Da bis dato keine Zustimmung der Polizei BL zu diesen Rückwärtsausfahrten beigebracht worden ist, erfolgt ein diesbezüglicher Genehmigungsvorbehalt.

2.4 Zufahrt Tiefgarage

Bei Einfahrmanövern in die vorgesehene Tiefgarage sind Behinderungen auf der Kantonsstrasse (Rebgrasse) nicht tolerierbar. Eine Abklärung des Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse für den zukünftigen Zustand erfolgte aber offenbar bis heute nicht. Es ist somit noch nicht bekannt, ob auf der Kantonsstrasse Massnahmen (z.B. Linksabbiegerspur) notwendig werden. Um den dafür notwendigen Raum freizuhalten, erfolgt ein diesbezüglicher Genehmigungsvorbehalt: Ein Streifen von 3.5 m Breite entlang der Rebgrasse (parallel zum Quartierplan-Perimeter) kann nur dann im Sinne der Quartierplanung genutzt werden, wenn die Abklärungen zeigen, dass dieser Bereich nicht als Strassenareal benötigt wird. Im Plan ist die entsprechende Fläche entlang der Parzellen Nrn. 949, 952 und 1146 blau schraffiert. Vor Baugesuchseingabe ist eine Abklärung bezüglich Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse vorzunehmen.

Die Stadt Liestal wurde mit Schreiben vom 18. November 2010 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 30. November 2010 hat sie dazu Stellung genommen und die Nichtgenehmigungen akzeptiert.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Liestal am 21. Mai 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Rebgarten" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen, Änderung und Auflagen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Ziffer 8.7 QR, Satzteil "müssen vom Stadtrat bewilligt werden und",

- b) Ziffer 11.3 QR, Satzteil "mit Aussenwirkung sowie Zweckänderungen",
- c) Ziffer 13.4 QR, letzter Satz,
- d) die Teile der Parzellen Nrn. 5431 (Rheinstrasse) und 947 (Rebgasse) innerhalb des Perimeters der Quartierplanung.

Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

Streichung von "in der Regel" im zweiten Satz von Ziffer 7.5 QR sowie die Ergänzung von Ziffer 7.5 QR mit folgendem Satz: "In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen."

Auflagen

Der Stadtrat wird aufgefordert,

- a) vor der Umsetzung der Quartierplanung eine Vereinbarung zwischen dem Tiefbauamt, Geschäftsbereich Wasserbau, der Stadt Liestal und der Rebhaus AG bezüglich Kostenverteiler für ein Vorprojekt und die Ausführung der Revitalisierung Orisbach vorzunehmen,
 - b) vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bezüglich Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse vorzunehmen,
 - c) im Rahmen der Umgebungsgestaltung bzw. der Revitalisierung des Orisbachs die Vorgaben im kantonalen Richtplan zu erfüllen,
 - d) im Rahmen der Umgebungsgestaltung für das beeinträchtigte Naturschutzobjekt (Uferbestockung) angemessenen Ersatz vorzusehen.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/16/0 (Quartierpläne Nr. 1-2), 40/QR/16/0 (Quartierplan-Reglement) und 40/TZPS/6/6 (Mutation zum Teilzonenplan "Zentrum") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Der Stadtrat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdefüh-

renden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Raumplanung Holzemer GmbH, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin