

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1833

vom 15. November 2005

Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Cheddite"

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 22. September 2004 die Quartierplanvorschriften "Cheddite" beschlossen. Damit werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit auf dem "Cheddite-Areal" (bis anhin Gewerbeareal) eine Wohnüberbauung realisiert werden kann. Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement und den nachstehend angeführten rechtsverbindlichen Plänen 1:500

- Teilplan Nr. 1 Bebauung und Aussenraum
- Teilplan Nr. 2 Ver- und Entsorgung, Etappierung
- Teilplan Nr. 3 Bebauung und Terraingestaltung.

Nicht grundeigentumsverbindlicher Bestandteil sind der Konzeptplan Bebauung und die Grundrisspläne (Anhang Planungsbericht) sowie das Richtmodell 1:500. Diese Unterlagen dienen lediglich als Beurteilungsrichtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Das Cheddite-Areal umfasst rund 30'800 m². Ungefähr 45 % dieser Fläche liegt auf dem Gemeindegebiet von Liestal, die restlichen 55 % auf dem Gemeindegebiet von Lausen.

Aufgrund der Arealfäche von ca. 14'200 m² ergibt sich für das auf Liestalerboden liegende Quartierplanareal eine maximal zulässige Nutzfläche (BGF) von 7'700 m². Zugelassen sind Nutzungen gemäss § 21, Abs. 1 RBG. Vorgesehen sind ca. 50 Wohneinheiten.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Oktober bis 19. November 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 21. Oktober 2004 und im "Liestal aktuell" Nr. 685 vom 21. Oktober 2004 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mussten keine benachrichtigt werden.

Während der Auflagefrist hat der [REDACTED] Basel Einsprache erhoben (Schreiben vom 8. November 2004). Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung (21. Februar 2005) führte zum teilweisen Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 15. Juni 2005 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung des unerledigten Einsprachepunktes. Am 30. August 2005 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag (Genehmigungsvoraussetzung gemäss Ziffer 13 Abs. 1 Quartierplan-Reglement) bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 18. August 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Lärmschutzwand entlang der Hochleistungsstrasse H2

Entlang der Hochleistungsstrasse H2 ist der Kanton im Bereich des Quartiers "Cheddite" bezüglich der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III sanierungspflichtig. Mit der Umnutzung des Areals ist zwingend eine Abstufung von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III in eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe II verbunden. Die Grundeigentümer haben mit entsprechenden Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dazu muss entlang der Hochleistungsstrasse H2 eine Lärmschutzwand erstellt werden. Die Lärmschutzmassnahmen sind mit dem Sanierungsprojekt des Kantons zu koordinieren und in der Dimensionierung anzupassen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten für die vom Kanton geplanten Lärmschutzwände entlang der H2 müssen von den betroffenen Grundeigentümern übernommen werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

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

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zur unerledigten Einsprache des [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der [REDACTED] ist eine Vereinigung in Form einer juristischen Person, die sich gemäss den Statuten als V [REDACTED] zum Ziel gesetzt hat. [REDACTED] widmet sich somit unbestreitbar dem Umweltschutz, was für das Beschwerderecht nach Art. 55 des eidg. Umweltschutzgesetzes ausreicht. Ob sich der [REDACTED] auch "hauptsächlich" dem Umweltschutz widmet, wie dies § 31 Abs.2 lit. b RBG für das Einspracherecht in Nutzungsverfahren vor-

aussetzt, ergibt sich allerdings nicht aus den Statuten. Dies kann im vorliegenden Fall aber offen bleiben, weil der verbliebene Einspruchepunkt unbegründet ist.

Mit Schreiben vom 14. März 2005 an den Stadtrat Liestal teilte der [REDACTED] mit, dass er - mit Ausnahme der Frage über die Erhöhung der Pflichtparkplätze auf den Faktor 1,7 - seine Einsprache zurückziehe.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Erhöhung der Pflichtparkplätze sei ein absoluter Unsinn und stehe in krassem Gegensatz zum Luftreinhalteplan und zum Konzept der räumlichen Entwicklung (KORE), das alternative Verkehrsmittel beim Ausbau der Infrastruktur und der Verkehrslenkung sowie ökologisch sinnvolle Mobilität fordere. Damit werde geradewegs dazu aufgerufen, zwei Autos zu halten. Dies dürfe nicht die Stossrichtung einer modernen Siedlungspolitik sein. Die Anzahl Parkplätze sei auf die Pflichtzahl von 1.3 zu reduzieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss § 106 Absatz 4 RBG legt der Regierungsrat in der Verordnung den Normalabstellplatzbedarf fest. Nach § 70 RBV bemisst sich die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) gemäss Anhang. In diesem Anhang 11 wird der Grundbedarf für Autos mit 1 Stammparkplatz/Wohnung und 0.3 Besucherparkplatz/Wohnung angegeben. Unter anderem bei Quartierplanungen kann der Grundbedarf jedoch fallweise festgelegt werden. Im vorliegenden Fall wurde der Grundbedarf für Stammparkplätze auf 1.7 erhöht. Damit stehen pro Wohnung inklusive Besucherparkplatz zwei Parkplätze zu Verfügung. Wie Erfahrungen in der Gemeinde Liestal zeigen, gibt es bei grösseren zonenkonformen Überbauungen mit dem Faktor 1.3 oft Probleme, da die Autos infolge Parkplatzmangels auf öffentlichen Strassen abgestellt werden. Die festgelegte Erhöhung des Parkplatzgrundbedarfs erscheint daher weder unverhältnismässig noch unzweckmässig.

Zum Luftreinhalteplan ist zu sagen, dass dieser Parkplatzbeschränkungen aus Umweltschutzgründen allenfalls am Zielort, nicht aber am Ausgangsort vorsieht, da nur so im Rahmen von Planungen die Möglichkeit besteht, das Verkehrsaufkommen zu verkleinern. Im Massnahmenkatalog des Luftreinhalteplanes ist lediglich vorgesehen, bei publikumsintensiven Anlagen mit überdurchschnittlichen Emissionen die Parkplatzzahl zu beschränken. Auch der Anhang 11/2 zur RBV sieht nur Reduktionen am Zielort vor, nicht aber am Ausgangsort. Generell kennt das basellandschaftliche Recht keine Vorschrift, welche die Maximalparkplatzzahlen für Wohnüberbauungen festlegen würde, sondern nur eine Minimalregelung. Die mit der Einsprache geltend gemachte Forderung hat somit keine Rechtsgrundlage. Auch im Konzept der räumlichen Entwicklung lassen sich keine Grundsätze finden, die der vorliegenden Planung widersprechen würden. Im Übrigen hat dieses Konzept nur Leitfunktion und dient lediglich als Grundlage für den kantonalen Richtplan.

Die Einsprache des [REDACTED] muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://:
1. Die Einsprache [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Liestal vom 22. September 2004

betreffend die Quartierplanvorschriften "Cheddite" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/12/0 und 40/ZPS/1/57 (Quartierplan"Cheddite", Teilpläne Nr. 1-3) sowie 40/QR/7/0 (Quartierplanreglement "Cheddite") versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, Postfach 635, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- 
- Stadtrat Liestal, 4110 Liestal
- Stierli+Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin