

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2021-1819

vom 14. Dezember 2021

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» und Mutation «Parz. Nrn. 2402 und 3227» zum Zonenplan Siedlung

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 23. Dezember 2020 die Quartierplanvorschriften «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitte, 1:500». Es handelt sich um die erneute Beschlussfassung der Quartierplanvorschriften, nachdem das Kantonsgericht mit Urteil vom 15. Mai 2019 deren Genehmigung (Regierungsratsbeschluss Nr. 962 vom 19. Juni 2018) kassiert und zur Überarbeitung an die Stadt Liestal zurückgewiesen hat.

Aufgrund des zwischenzeitlich erarbeiteten denkmalpflegerischen Gutachtens «Industrieareal Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen» (Michael Hanak, Dezember 2019) hat die Stadt Liestal die geforderte Interessenabwägung durchgeführt und die Berichterstattung ergänzt. Daraufhin hat der Einwohnerrat die Quartierplanvorschriften – gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert – neu erlassen.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung der bisherigen Quartierplanvorschriften «Cheddite» hat der Einwohnerrat gleichzeitig die Mutation «Parz. Nrn. 2402 und 3227» zum Zonenplan Siedlung beschlossen.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1812. Als zulässige Nutzung sind 10'200 m² BGF festgelegt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 4. Februar bis 5. März 2021 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 5 vom 4. Februar 2021 und im Liestal aktuell Nr. 851 vom 4. Februar 2021 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. Januar 2021) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache Nr. 2. Mit dem Einsprecher Nr. 1 konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 8. Juni 2021 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Stadtrat mit Schreiben vom 2. November 2021 zudem folgende geringfügige Änderung: Anpassung des Quartierplanperimeters «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» sowie der Wohn- und Geschäftszone WG3 (Parzelle Nr. 3227, Mutation zum Zonenplan Siedlung) an den rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienplan «Heidenlochstrasse» (in Rechtskraft seit 17. März 2020). Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf 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 (Artikel 1 und 3 RPG), 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.

Gestützt auf die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegte Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit den Genehmigungsakten eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.3 Bestimmungen zur Uferschutzzone

Zur Erhaltung und Renaturierung von Fliessgewässern und ihrer Uferbereiche werden im Kanton Basel-Landschaft Uferschutzzonen ausgeschieden. Diese sind gemäss § 29 RBG als Schutzzonen definiert. In Schutzzonen muss die Nutzung auf das Schutzziel ausgerichtet sein. Gemäss § 13 RBV bezwecken die Uferschutzzonen den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Insofern ist dargelegt, dass die Uferschutzzonen in erster Linie der Erhaltung bzw. dem Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation dienen. Ein Uferweg widerspricht der in § 13 RBV festgelegten Zweckbestimmung der Uferschutzzone. In § 7 Absatz 2 des Quartierplanreglements (Uferschutzzone) muss daher der Satzteil «sowie die Erstellung eines Uferweges» und in § 7 Absatz 8 des Quartierplanreglements der Satzteil «und zur Erstellung eines Uferweges» von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.4 Bestimmungen zu den Gefahrenzonen

Die in § 8 Absatz 2 des Quartierplanreglements festgelegte Definition der potenziellen Hochwasserhöhe durch die Angabe einer Bandbreite für den Fliesstiefenzuschlag (z. B. 0 – 25 cm) ist nicht eindeutig. Es gilt der jeweils höhere Wert als massgebend für die potenzielle Hochwasserhöhe des entsprechenden Baubereichs. Im Weiteren kann die Überschwemmungsgefährdung auch Teile der Einstellhalle betreffen. Für überschwemmungsgefährdete Bauteile der Einstellhalle (Einfahrten, Zugänge, Licht- und Lüftungsöffnungen etc.) in der «Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung)» gelten die potenziellen Hochwasserhöhen der Baubereiche sinngemäss. Im Weiteren sollen gemäss § 8 Absatz 4 des Quartierplanreglements innerhalb oder ausserhalb des Quartierplanareals vorgenommene Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, sofern deren Wirkung durch die überarbeitete Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft nachgewiesen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Überarbeitung durch den Ersteller der Massnahme zu initiieren ist. Steht die Überarbeitung der Naturgefahrenkarte aus, können die Massnahmen im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, wenn die Gesuchsteller deren Wirksamkeit im Detaillierungsgrad einer Gefahrenkarte nachweisen.

1.5 Ausbau Heidenlochstrasse

Es ist darauf hinzuweisen, dass allfällige spätere Verbreiterungen der Heidenlochstrasse (inkl. Trottoirs, Bushaltestellen etc.) zu Lasten des Quartierplanareals erfolgen müssen, da eine Beanspruchung von Waldareal dafür nicht zulässig ist.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Stadt Liestal mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 2. November 2021 hat der Stadtrat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

2. Unerledigte Einsprachen

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 regierungsrätlichen 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Damit erfüllt er die Voraussetzungen gemäss § 31 Abs. 2 lit. a. RBG, die es ihm erlauben, Einsprache zu erheben. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanvorschriften «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» in der jetzigen Form. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, der Quartierplanung «Cheddite – II» sowie der Mutation «Parz. Nrn. 2402 und 3227» zum Zonenplan Siedlung sei die Genehmigung zu verweigern.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Nach dem Urteil des Kantonsgerichts vom 15. Mai 2019 zum Quartierplan «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» habe die Stadt Liestal [REDACTED] ein denkmalpflegerisches Gutachten des Industrieareals Sprengstofffabrik Cheddite in Liestal und Lausen erstellen lassen, welches dieser im Dezember 2019 vorlegte (im Folgenden «Gutachten [REDACTED]k» genannt). Gemäss diesem Gutachten seien im Bereich des Quartierplanperimeters das Verwaltungs- und Wohngebäude (Heidenlochstrasse 112) sowie das Transformatorenhaus und Wasch- und Badehaus (Heidenlochstrasse 116) schützens- und erhaltenswert. Daraufhin habe die Stadt Liestal eine erneute Interessenabwägung zum Erhalt bzw. Abbruch dieser Bauten vorgenommen und den Planungsbericht entsprechend ergänzt. Zu dieser Interessenabwägung sei Folgendes zu sagen:

1) Das Gutachten sei zwar [REDACTED] und insbesondere den Planern und Grundeigentümern zur Stellungnahme unterbreitet worden, eine Stellungnahme und Beurteilung durch die kantonalen Fachstellen würde aber fehlen. Weder das Amt für Denkmalpflege noch [REDACTED] seien begrüsst worden, obwohl das Amt für Raumplanung mit E-Mail vom 13. Februar 2020 hingewiesen habe, dass das Gutachten [REDACTED] zu neuen Erkenntnissen geführt habe und die Planung neu aufzurollen sei. Insbesondere wies das Amt für Raumplanung darauf hin, dass sich das Interesse an einer möglichst hohen baulichen Nutzung des Areals nicht bloss auf die Quartierplanung selbst beziehen könne, sondern dass unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Gebäude auch die kommunalen Entwicklungsziele in Bezug

auf das Quartierplanareal zu hinterfragen seien. In der vorgenommenen Interessenabwägung hätten die Ausführungen und Empfehlungen des Amts für Raumplanung aber nicht einmal ansatzweise Eingang gefunden.

Schon allein die Tatsache, dass [REDACTED] nicht begrüsst und angehört sowie die Empfehlungen des Amts für Raumplanung ignoriert worden seien, lasse die vom Stadtrat in Eigenregie vorgenommene Interessenabwägung als völlig einseitig und damit rechtsfehlerhaft erscheinen. Von einer rechtsgenügenden Interessenabwägung könne somit nicht die Rede sein. Es erstaune deshalb nicht, dass das Ergebnis der Interessenabwägung vor allem die (privaten) Interessen der Planer und Grundeigentümer wahrnehmen würde und nicht das öffentliche Interesse am Erhalt der schützenswerten Bestandesbauten.

2) Die Interessenabwägung würde die Planungsziele und -grundsätze des RPG durchaus korrekt referieren, übersehe dabei aber, dass es sich um generelle Ziele der Siedlungsentwicklung handle, welche nicht tel quel auf einen einzelnen Quartierplan übernommen werden könnten. Dies führe dazu, dass sich die Interessenabwägung ausschliesslich auf das Quartierplanareal beschränke und die sonstige Siedlungsentwicklung von Liestal völlig ausser Acht lasse. Insbesondere fehle ein Hinterfragen der Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der schutz- und erhaltenswürdigen Bauten, wie es in der E-Mail vom 13. Februar 2020 vom Amt für Raumplanung empfohlen worden sei.

3) Die allgemeinen Ausführungen zur Interessenabwägung seien zutreffend. Umso mehr erstaune, dass die Stellungnahmen der entsprechenden Fachgremien fehlen würden und die Interessen des Denkmalschutzes entsprechend kaum eingeflossen seien.

4) Die Gebäude Heidenlochstrasse 112 und 116 würden gemäss Gutachten [REDACTED] vorbehaltlos als schützens- und erhaltenswert eingestuft, folglich sei zu ermitteln, ob überwiegende Interessen einen Abbruch dieser Gebäude rechtfertigen könnten. Da gemäss vorliegendem Quartierplan die Erhaltung der Heidenlochstrasse 116 (Transformatorhaus und Wasch- und Badehaus) unbestritten sei, reduziere sich die Interessenabwägung auf die Heidenlochstrasse 112 (Verwaltungs- und Wohngebäude).

Zutreffend sei, dass bei Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes die Überbauung in vorgesehener Form nicht möglich sei. Der Stadtrat habe geprüft und abgewogen, ob das Interesse am Erhalt des Gebäudes die raumplanerischen Interessen der inneren Siedlungsentwicklung überwiege. Anschliessend sei aber das Gegenteil ausgeführt, indem geprüft werde, welche Auswirkungen ein Abbruch auf die Überbaubarkeit und die Nutzung des Areals habe. Da sei aber keine Interessenabwägung, sondern Sachverhaltsfeststellung: Wenn das erhaltenswerte Gebäude abgerissen werde, könne der Quartierplan umgesetzt werden, wenn das Gebäude stehen bleibe, könne der Quartierplan nicht wie vorgesehen realisiert werden. Daher sei die Schlussfolgerung, dass das Interesse einer baulichen Verdichtung das Interesse am Erhalt des Gebäudes überwiege, ein klassischer Zirkelschluss: Die mit dem Erhalt einhergehende Reduzierung der Nutzung des Areals solle das (überwiegende) Interesse am Abbruch begründen.

Der Stadtrat berücksichtige bei seiner Interessenabwägung ausschliesslich die Nutzung und Bebaubarkeit des Areals, somit beziehe er das öffentliche Interesse der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung ausschliesslich auf das Quartierplanareal, was zu kurz greife und nicht den Planungszielen entspreche. Diese seien nämlich im Lichte der gesamten Siedlungsentwicklung zu gewichten. In jüngster Zeit seien in Liestal zahlreiche Wohnüberbauungen und hunderte neuer Wohnungen realisiert worden, die dem Grundsatz der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung entsprechen würden, weitere sind in Planung. Im Vergleich zur gesamten Siedlungsentwicklung Liestals erscheine der Verzicht auf zwei Baufelder in der Quartierplanung «Cheddite – II» als marginal, vielmehr sei es unter diesen Voraussetzungen angebracht, die schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplanareal zu erhalten. Die übergeordneten Ziele der Gesamtentwicklung Liestals würden dadurch nicht in einem Ausmass beeinträchtigt, welches den Abbruch des schützenswerten Gebäudes rechtfertigen könnte. Es sei nicht massgebend, ob das Areal mit höchstmöglicher Ausnutzung überbaut werden könne.

5) Die Untersuchung von konzeptionellen Bebauungsvarianten gehe von falschen Voraussetzungen und Annahmen aus. Dass mit dem Erhalten des Gebäudes die geplante Überbauung nicht realisierbar sei, ist offensichtlich. Wenn andere Varianten ebenfalls nicht realisierbar seien bzw. die

geplante Nutzung reduzieren würden, ändere sich nichts daran, dass das Gebäude schützens- und erhaltenswert sei.

6) Bei den privaten Interessen gehe es ausschliesslich um das Interesse an einer höchstmöglichen baulichen Nutzung, mithin um finanzielle Interessen. Die Stadt Liestal habe es versäumt, rechtzeitig und korrekt die Schutzwürdigkeit der Gebäude zu klären. Aktenwidrig und irreführend sei die Behauptung, die Kantonale Denkmalpflege habe im Planungsverfahren keine Unterschutzstellung beantragt. Richtig sei vielmehr, dass die Denkmalpflege gar nicht beigezogen worden sei. Das öffentliche Interesse am Erhalt überwiege allemal die privaten rein finanziellen Interessen der Grundeigentümer und würden den Abriss der Gebäude nicht rechtfertigen. Allenfalls seien die Grundeigentümer für unnütze Planungsarbeiten zu entschädigen, was aber nicht Gegenstand der Interessenabwägung sei. Im Übrigen stelle der Stadtrat selber fest, dass die privaten Interessen für die Interessenabwägung nicht ausschlaggebend seien.

7) Mittels eines tabellarischen Vergleichs der Bebauungsvarianten versuche der Stadtrat die Interessen zu gewichten, was aber von vornherein zum Scheitern verurteilt sei, da sich der Vergleich ausschliesslich auf das Quartierplanareal beziehe und die möglichst dichte Überbauung dieses Areals zum Hauptziel erkläre. Es werde das Interesse an einer höchstmöglichen Nutzung des Areals mit dem öffentlichen Interesse an der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung des gesamten Siedlungsgebiets gleichgesetzt. Vielmehr müsse das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung Liestals mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt der schützenswerten Gebäude verglichen werden. Die generelle Siedlungsentwicklung Liestals werde durch den Erhalt der schützenswerten Gebäude nicht in nennenswertem Umfang beeinträchtigt.

Bezeichnend für die verfehltete Betrachtungsweise sei das gezogene Fazit (Tabelle in Ziffer 4 der Beilage 1 zur Ergänzung des Planungsberichts): Es würden die angeblichen Vorzüge und Qualitäten der einzelnen Bebauungsvarianten aufgelistet und diesen der Schutz des Ensembles bzw. der Gebäude gegenübergestellt, als ob die Anzahl der Vorzüge der einzelnen Varianten mit dem Interesse, diese zu realisieren, etwas zu tun hätten. Die Anzahl der angeblichen Qualitäten und Vorzüge einer Bebauungsvariante vermögen das öffentliche Interesse am Erhalt der schützenswerten Bauten nicht aufzuwiegen. Die einzige Frage, die sich stellen würde, laute, ob das (öffentliche) Interesse an einer Überbauung des Areals (mit Abriss der schützenswerten Gebäude) höher als das öffentliche Interesse am Erhalt der schützenswerten Gebäude sei. Diese Frage lasse sich nur beantworten, wenn die gesamte Siedlungsentwicklung Liestals dem Interesse am Erhalt der schützenswerten Bauten gegenübergestellt werde, nicht aber mit einer Auflistung der angeblichen Qualitäten und Vorzüge der geplanten Überbauung. Bei einer derartigen Betrachtung erweise sich der Verzicht auf die Überbauung gemäss Quartierplan als marginal im Vergleich zum öffentlichen Interesse am Erhalt der schützenswerten Gebäude.

8) Zusammenfassend sei festzuhalten, dass kein öffentliches Interesse bestehe, das Quartierplanareal unter Opferung der schützenswerten Gebäude höchstmöglich zu verdichten. Der Erhalt dieser Bauten tangiere die Interessen an der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung der Stadt Liestal höchstens marginal.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Vorab ist festzuhalten, dass der Auftrag aus dem Urteil des Kantonsgerichts vom 15. Mai 2019 darin bestand, als Grundlage ein denkmalpflegerisches Gutachten zu erstellen und darauf basierend eine sachgerechte Interessenabwägung durchzuführen sowie entsprechend die Planung neu zu erlassen. Dabei verfügt die planende Behörde – die Stadt Liestal – aufgrund der Gemeindeautonomie über ein erhebliches Mass an Planungsermessen. Die Abwägung verlangt daher weder nach einem ausgleichenden Kompromiss noch nach der einzig richtigen Lösung. Zwar sollen die berührten Belange, ihrer Beurteilung entsprechend, weitest möglich berücksichtigt werden, dennoch kann es bei Unvereinbarkeiten dazu kommen, dass einzelne Interessen höher gewichtet werden als andere oder dass die Wahl bei gleichwertigen Interessen auch hätte anders ausfallen können. Dabei dürfen neben juristisch rationalisierbaren Erwägungen auch sachpolitische Argumente einfließen. Dies liegt in der Natur jedes gesetzlich eingeräumten Planungsermessens. Kurzum: Interessenabwägungen können und müssen nicht zu völlig unstrittigen Ergebnissen führen. Es genügt, wenn die Behörde grösstmögliche Objektivität walten lässt (TSCHANNEN 2019, Praxiskommentar RPG,

Art. 3 N. 33). Bei der Prüfung und Genehmigung kommunaler Pläne hat der Regierungsrat dieses im Rahmen der ihm zustehenden Kognition zu respektieren.

1) Es ist festzuhalten, dass die vom Einsprecher erwähnte E-Mail vom 13. Februar 2020 die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege, in der E-Mail mit ARP/KD abgekürzt) zum Gutachten [REDACTED] unbestrittenermassen enthält. Die Abteilung Ortsplanung des Amts für Raumplanung übernimmt in allen kommunalen Planungsverfahren, welche auf dem RBG basieren, die Koordination und Abstimmung zwischen den verschiedenen kantonalen Fachstellen und übermittelt diese den Gemeinden. Dies garantiert kantonsintern abgestimmte Stellungnahmen zuhanden der Gemeinden. In der genannten E-Mail stammen die Ausführungen zum Teil «Gutachten» von der Abteilung Kantonale Denkmalpflege und zum Teil «Planungsverfahren» von der Abteilung Ortsplanung, auch wenn dies nicht explizit so bezeichnet ist. Insofern ist die Behauptung falsch, dass eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege fehlen würde. Bezüglich der Berücksichtigung der Ausführungen ist zu bemerken, dass es sich – wie vom Einsprecher selbst erkannt wurde – um Empfehlungen handelt. Aufgrund der Gemeindeautonomie sind die Gemeinden in der Ausgestaltung ihrer Planungsverfahren und -inhalte frei, soweit sie die gesetzlichen Anforderungen einhalten. Insofern sind die Gemeinden angehalten, ja sogar verpflichtet, ihre Planungen und die damit zusammenhängenden Interessenabwägungen und Begründungen in «Eigenregie» vorzunehmen. Der Regierungsrat hat im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Planungen die rechtlichen Vorgaben erfüllen und – im Falle von Einsprachen – die Gemeinden ihren Ermessensspielraum korrekt ausgeübt haben. Unter dem Aspekt der Gemeindeautonomie ist die Interessenabwägung vorliegend insofern zu prüfen, ob die Stadt Liestal diese gemacht und korrekt durchgeführt hat und ob die Interessenabwägung nicht willkürlich ist.

2) Aus den Ausführungen der Stadt Liestal in den verschiedenen Dokumenten (Planungsbericht, Ergänzung zum Planungsbericht vom 30. Juni 2020 sowie der Beilage 1 vom 22. Juni 2020) ist durchaus erkennbar, dass sich die Stadt Liestal in Bezug auf die Planungsziele und -grundsätze gemäss RPG nicht nur mit dem Quartierplanareal befasst hat, sondern auch mit der sonstigen Siedlungsentwicklung in Liestal bzw. gar mit dem «Siedlungsband» von Frenkendorf/Füllinsdorf bis Lausen.

3) Die Kantonale Denkmalpflege hat in der E-Mail vom 13. Februar 2020 empfohlen, dass diese neuen Erkenntnisse aus dem Gutachten (die der Denkmalpflege bisher nicht bekannt waren) in der Planung zu berücksichtigen und umzusetzen seien. Indem die Stadt Liestal die Interessen ermittelt, beurteilt und abgewogen sowie die Planung unter diesen neuen Erkenntnissen überprüft hat, ist sie der Empfehlung der Denkmalpflege grundsätzlich nachgekommen: Sie hat die neuen Erkenntnisse im Planungsprozess berücksichtigt (auch wenn das Resultat nicht dem entspricht, was sich der Einsprecher gewünscht hätte, siehe auch einleitende Ausführungen zur Interessenabwägung). Insofern hat sie damit auch den Auftrag aus dem Urteil des Kantonsgerichts umgesetzt.

4) Wie bereits der Einsprecher festgestellt hat, reduziert sich die Frage des Erhalts auf das Verwaltungs- und Wohngebäude (Heidenlochstrasse 112). Zudem ist festzuhalten, dass die Stadt Liestal mittels konzeptionellen Bebauungsvarianten geprüft hat, ob und wie die Bestandesbauten erhalten werden können. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass mit dem Erhalt des Transformatorhauses und Wasch- und Badhauses die Grundeigentümer und Planer eine zweckmässige Lösung zeigen, identitätsstiftende Objekte, die einen Bezug zur Industriegeschichte des Ortes herstellen, im Areal zu erhalten. Dies zeigt sich auch an den im Rahmen der Verständigungsverhandlung gezeigten Nutzungen der Gebäude, die erhalten bleiben werden (siehe Visualisierungen im Konzept Weidmatt vom 15. März 2021). Es ist demnach nicht das Ziel der Überbauung, dass die industrielle Vorgeschichte spurlos verschwindet. Vielmehr zeigen sich die Stadt Liestal und die Investorin bestrebt, auch den kulturgeschichtlichen Hintergrund mit den Bestandesbauten anklingen zu lassen und in Erinnerung zu halten. Die vorgesehene Erhaltung von (schützenswerten) Bestandesbauten und deren Einbindung in eine neue Überbauung des Areals ist in jedem Fall ein mögliches und zu akzeptierendes Resultat der Interessenabwägung.

Bei der Überprüfung der zur Genehmigung beantragten Planungen hat sich der Regierungsrat dort sachlich zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit zu intervenieren, als dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen hinreichend berücksichtigt werden. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf

zu achten, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgabe nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Gemäss § 4 Abs. 2 RBG gewährt, im Sinn von Art. 2 Abs. 3 RPG, der Kanton den Gemeinden bei den ihnen in der Raumplanung zukommenden Aufgaben grösstmögliche Gestaltungsfreiheit. Ein Planungsentscheid ist gestützt darauf zu schützen, wenn er sich als zweck- und rechtmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen. Gemäss dem Gutachten [REDACTED] handelt es sich beim Verwaltungs- und Wohngebäude um eine im kommunalen Kontext schützenswerte Baute. Es obliegt deshalb dem Planungsermessen der zuständigen Behörden von Liestal, ob und in welchem Umfang die schützenswerten Bestandesbauten tatsächlich auch geschützt oder erhalten werden. Dass im Sinne des Gutachtens [REDACTED] auch andere Quartierplanvarianten denkbar sind, ist vorliegend nicht relevant. Entscheidend und der Beurteilung des Regierungsrats zugänglich ist, ob die Stadt Liestal die Quartierplanung «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» auf der Grundlage einer korrekten Interessenabwägung beschlossen hat (vgl. dazu nachfolgend Ziffer 7). Dabei müssen weder alle nur erdenklichen Varianten geprüft werden noch muss die Planungsbehörde zu einem aus Sicht des Einsprechers völlig unstrittigen Ergebnis kommen.

Da bei einer Quartierplanung die Bebauungsmöglichkeit und die Nutzungsdichte ortsspezifisch – und somit im Kontext des umliegenden bzw. gesamten Siedlungsgebiets – sowie im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung festgelegt wird, ist der Begriff der «höchstmöglichen Ausnutzung», den der Einsprecher anführt, irreführend. Mit einer Quartierplanung wird die Ausnutzung eines Areals gerade im Einzelfall und spezifisch festgelegt. Aufgrund der Berichterstattung ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass die Stadt Liestal unter Berücksichtigung der gesamten Siedlungsentwicklung in ihrer Interessenabwägung zur gewählten Lösung bzw. zu vorliegender Ausnutzung kommt, mit der zwar das Verwaltungs- und Wohngebäude nicht erhalten werden kann, mit dem Erhalt des Transformatorenhauses und Wasch- und Badehauses sowie der Garage identitätsstiftende (und schützenswerte) Bestandesbauten in die Neubebauung des Areals integriert werden. Die Planung der Stadt Liestal ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

5) An sich wäre es sicherlich interessant gewesen, die Quartierplanung nochmals ganz von vorne zu beginnen und zum Beispiel mittels eines Wettbewerbs das gesamte Areal neu zu beplanen. Auch ist davon auszugehen, dass im Rahmen eines Wettbewerbs städtebaulich, kulturgeschichtlich und freiräumlich Lösungen hätten gefunden werden können, welche sowohl die schützenswerten Bauten in einen überzeugenden Kontext mit Neubauten zu stellen wie auch die heutigen Anforderungen an Bebauungen zu erfüllen vermögen hätten. Aber letztlich liegt es nicht im Ermessen und der Kompetenz des Regierungsrats oder der davor involvierten Fachstellen des Kantons, einerseits den vollständigen «Neustart» der Planung oder andererseits die Durchführung eines Wettbewerbs zu verlangen. Eine rechtliche Grundlage dafür ist nicht gegeben. Dies konnte deshalb – wie vorliegend – lediglich empfohlen werden. Daran ändert auch das Kantonsgerichtsurteil vom 15. Mai 2019 nichts. Mit dem Urteil wurde nicht verlangt, neu zu planen. Die Stadt Liestal hatte vielmehr den Auftrag, im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie und auf Grundlage eines denkmalpflegerischen Gutachtens eine Interessenabwägung vorzunehmen. Diese Abwägung hat sie anhand einiger konzeptionellen Bebauungsvarianten durchgeführt, die sich aus naheliegenden und nachvollziehbaren Gründen am bestehenden Bebauungskonzept orientieren, welches im Übrigen mit den beiden darin integrierten, schützenswerten Bestandesbauten durchaus Qualitäten aufweist. Wie bereits erwähnt, ist es legitim, wenn die Planungsbehörde bei sich widersprechenden Interessen gewisse Interessen höher als andere gewichtet, wenn, wie vorliegend, eine sachgerechte Interessenabwägung durchgeführt wurde. Genau darin liegt der Kern der Interessenabwägung. Der Entscheid für oder gegen ein Interesse ändert nichts an der Tatsache, dass das Verwaltungs- und Wohngebäude gemäss Gutachten [REDACTED] schützenswert ist. Das Gutachten Hanak nimmt aber nicht den Entscheid vorweg, ob das Gebäude tatsächlich zu erhalten ist bzw. erhalten werden kann oder soll.

6) Die Kantonale Denkmalpflege war von Beginn weg involviert, wie den entsprechenden Dokumenten zu entnehmen ist. Tatsache ist, dass die Kantonale Denkmalpflege weder im Rahmen der Vorprüfung Einwände gegen die Quartierplanung hatte – entsprechend sind auch im Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2015 keine Einwände gegen die Planung zu finden – noch während dem gesamten Planungsverfahren eine Unterschutzstellung beantragt hat. Hingegen hat die Denkmalpflege bereits im Rahmen der kantonalen Vorgaben und Randbedingungen vom 26. September

2012 empfohlen, als Grundlage für die Planung ein Inventar der erhaltenswerten Gebäude zu erstellen, was die Stadt Liestal dann auch umgesetzt hat. Die Kantonale Denkmalpflege war jedes Mal, wenn die kantonalen Fachstellen von der Stadt Liestal in die Planung einbezogen wurden, direkt involviert. Dies zeigt auch die E-Mail vom 13. Februar 2020 (siehe Ziffer 1). Aus der Berichterstattung ist zudem nachvollziehbar, dass sich die Stadt Liestal bei ihrem Entscheid gegen den Erhalt des Verwaltungs- und Wohngebäudes und somit für das bisher angedachte Bebauungskonzept, zu dem sich im Übrigen auch der Einwohnerrat Liestal einstimmig bekannte, nicht auf rein private Interessen gestützt hat.

7) Es ist festzuhalten, dass die Stadt Liestal eine Interessenabwägung anhand von Bebauungsvarianten gemacht hat. Sie hat dabei die verschiedenen Interessen ermittelt, diese beurteilt und nach objektiven Kriterien gewichtet sowie die Abwägung der Interessen offengelegt. Nach Einschätzung des Regierungsrats hat damit die Stadt Liestal ihr Ermessen im Rahmen der Interessenabwägung korrekt ausgeübt. Weder liegt eine offensichtliche Ermessensüber- oder -unterschreitung noch Ermessensausfall oder -missbrauch vor. Eine Rechtsverletzung kann der Stadt Liestal in diesem Zusammenhang somit nicht vorgeworfen werden. Zudem gilt das bereits einleitend und unter den Ziffern 1 bis 6 ausgeführte. Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt folglich als unbegründet.

8) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Schlussfolgerung der Stadt Liestal, das Interesse an der Bebauung gemäss vorliegendem Konzept und Quartierplan höher zu gewichtigen als die Erhaltung aller – gemäss Gutachten Hanak – als schützenswert eingestuft Gebäude, insgesamt nicht zu beanstanden ist. Vielmehr kann die vorliegende Lösung mit dem Erhalt des Transformatorhauses und Wasch- und Badhauses sowie der Garage als Kompromiss zwischen dem Schutz der industrie- und kulturgeschichtlichen Zeugen sowie einer zweck- und rechtmässigen Neubebauung des Areals verstanden werden. Eine Rechtsverletzung, die zu einer teilweisen oder ganzen Nichtgenehmigung des Quartierplans führen würde, kann der Regierungsrat darin nicht erkennen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

24 /BUD
Genehmigung Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die vom Einwohnerrat Liestal am 23. Dezember 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» sowie die Mutation «Parz. Nr. 2402 und 3227» zum Zonenplan Siedlung» im Sinne der Erwägungen mit Ausnahmen und Änderung genehmigt. > Details Beschluss

4. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprache des [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 23. Dezember 2020 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» sowie die Mutation «Parz. Nrn. 2402

und 3227» zum Zonenplan Siedlung werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Quartierplanreglement rot gestrichen):

- a) in § 7 Absatz 2 der Satzteil «sowie die Erstellung eines Uferweges»,
- b) in § 7 Absatz 8 der Satzteil «und zur Erstellung eines Uferweges».

Änderung:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG wird folgende, vom Stadtrat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

Anpassung des Quartierplanperimeters «Cheddite – II, Teilgebiet Stadt Liestal» sowie der Wohn- und Geschäftszone WG3 (Parzelle Nr. 3227, Mutation zum Zonenplan Siedlung) an den rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienplan «Heidenlochstrasse»

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/35/0, 40/ZPS/2/13, (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 40/QR/35/0, 40/LES/1/12 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) sowie 40/ZPS/2/13 und 40/LES/1/12 (Mutation «Parz. Nrn. 2402 und 3227» zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften «Cheddite» (40/QP/12/0, 40/QR/12/0) vollständig aufgehoben.
5. Der Stadtrat wird angewiesen, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 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 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
7. Die Gemeinde wird angewiesen, 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 beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Baubewilligung (bauinspektorat@bl.ch)
- BUD, Bereich Raumplanung (raumplanung@bl.ch)

– Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich