

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-341

vom 21. März 2023

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften «Osboplatz»

1. Erläuterungen

1.1. Der Einwohnerrat Liestal hat am 27. Oktober 2021 die Quartierplanvorschriften «Osboplatz» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1 Bebauung und Nutzung,
- Nr. 2 Freiraum und Erschliessung,
- Nr. 3 Schnitte.

Die Quartierplanung umfasst ganz oder teilweise die Parzellen Nrn. 1198, 1201, 4861 und 5467 mit einer Gesamtfläche von 4'298 m². Als zulässige Nutzung sind 4'000 m² BGF festgelegt. Mit dem vorliegenden Beschluss wird innerhalb des Quartierplanareals gleichzeitig die kantonale Gewässerbaulinie aufgehoben (RRB Nr. 322 vom 9. Februar 1982).

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. November bis 10. Dezember 2021 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 45 vom 11. November 2021 und im Liestal aktuell Nr. 859 vom 11. November 2021 bekannt gegeben. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 4. November 2021 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]
- c. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen a. und b. sowie zum teilweisen Rückzug der Einsprache c.

1.3. Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 und vom 1. Februar 2023 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (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 zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

1.5. 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 festgelegten 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.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit E-Mail vom 20. September 2022 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 23. Oktober 2015 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

2.3. Baubewilligungsverfahren

Allgemein und insbesondere in Bezug auf Ziffer 5 Absätze 8 und 11, Ziffer 7 Absätze 8 und 9, sowie Ziffer 8 Absatz 4 Quartierplanreglement (QR) 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 Stadtrats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Stadtrats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Stadtrat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Stadtrat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Ziffer 5 Absatz 2 QR, Abgrenzung der Baubereiche

Im Plan Nr. 1 sind die «Baubereiche für Hauptbauten mit Nummer» sowie die «maximale Anzahl oberirdischer Vollgeschosse pro Baubereich» verbindlich festgelegt. Gemäss Ziffer 5 Absatz 2 QR, dritter Satz, ist zudem Folgendes festgelegt: «Die Abgrenzung der Baubereiche ist im Übergangsbereich der einzelnen Baukörper flexibel.» Da diese Bestimmung nicht ganz schlüssig ist, wird Folgendes präzisiert: Die Abgrenzung der zulässigen Anzahl oberirdischer Vollgeschosse innerhalb der Baubereiche ist mit der Pfeilsignatur verbindlich fixiert. Die Abgrenzung der Baubereichsbe-

zeichnung mitsamt der «maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für Hauptbauten pro Baubereich» und der zulässigen Gebäudetiefe (Ziffer 5 Abs. 2 QR) ist hingegen nicht in derselben Genauigkeit definiert, so dass diesbezüglich eine gewisse Flexibilität besteht.

2.5. Ziffer 5 Absatz 8 QR, verbindliches Mitspracherecht

Die Stadt ist Planungsbehörde und kann entsprechend ihre Interessen, Forderungen und Randbedingungen in eine Planung einbringen. Dies muss jedoch in erster Linie auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen und nicht auf Stufe Bauprojekt. Die Festlegung eines förmlichen oder gar verbindlichen Mitspracherechts des Stadtrats in einem Reglement ist daher nicht zulässig. Denn RBG und RBV regeln abschliessend, welche Bauten und Anlagen einer Bewilligungspflicht unterliegen und wer für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung zuständig ist. Für die Gemeinden besteht hierzu keine weitergehende Regelungskompetenz. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird das Wort «verbindliches» in Ziffer 5 Absatz 8 QR gestrichen.

2.6. Ziffer 7 Absatz 8 QR, Umgebungsplan

Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung in dem Sinne, dass der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Im Weiteren ist festzuhalten, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können nur rechtsverbindlich festgelegte Elemente der Quartierplanvorschriften als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden.

2.7. Ziffer 8 Absatz 2 QR, maximale Reduktionsfaktoren

Aufgrund des ersten Satzes der Bestimmung (Ermittlung der Anzahl Autoabstellplätze gemäss § 70 Abs. 1 RBV sowie Anhang A1/S. 11 RBV) ist zu präzisieren, dass sich der zweite Satz, «die maximalen Reduktionsfaktoren sind auszuschöpfen», auf Anhang A1/S. 12 RBV bezieht. Demnach sind zur Bestimmung der zulässigen Anzahl Autoparkplätze innerhalb des Quartierplanareals die gemäss Anhang A1/S. 12 RBV maximal möglichen Reduktionsfaktoren anzuwenden (bei Wohnnutzung gemäss der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs [0.7], bei Arbeitsplatznutzung mittels R1 und R2 [$0.7 * 0.7 = 0.5$]; vgl. S. 6 und 7 des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts vom 8. Dezember 2022).

2.8. Ziffer 8 Absatz 3 QR, Nutzung der Parkplätze

Es ist festzuhalten, dass Pflichtparkplätze andauernd der Nutzung zugewiesen sein müssen, wegen welcher sie erstellt wurden. Sie dürfen weder extern verkauft noch vermietet werden.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprache

4.1. 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 Zusammenhangs sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken: Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die durchgeführte Verständigungsverhandlung führte zum teilweisen Rückzug der Einsprache. Der aufrechterhaltene Einspruchepunkt richtet sich gegen die Totalausräumung des Bewuchses im Rahmen der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts am Orisbach. Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass der Bewuchs bzw. der Wildgarten auf der Parzelle Nr. [REDACTED] bestehen bleiben soll. Zur Begründung wird angeführt, dass der Erhalt des Bewuchses in der Zeit des Klimanotstands ein Gebot der Stunde sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Parzelle Nr. [REDACTED] grenzt unmittelbar an den Orisbach. Auf der betroffenen Parzelle werden gemäss vorliegendem Quartierplan folgende Nutzungen verbindlich festgelegt: «Gewässerraum nach Art. 36a GSchG», «Uferschutzzone», «Freifläche, privat», «befahrbare Mischverkehrsfläche, öffentlich», «Fuss- und Velowegverbindung, öffentlich» sowie ein «Baubereich für Nebenbauten (eingeschossig)». Der Gewässerraum belegt etwas mehr als die Hälfte der Parzellenfläche. Gewässerraum und Uferschutzzone sichern die Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Für den Orisbach liegt ein rechtskräftiges kantonales Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach» vor (BUD-Entscheid Nr. 91/2021 vom 12. März 2021). Dieses gilt als kantonaler Nutzungsplan gemäss §§ 12 bis 13 RBG. Kantonale Nutzungspläne verdrängen gemäss § 12 Abs. 4 RBG die kommunalen Nutzungspläne, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen. Es ist festzustellen, dass sich der vom Einsprecher aufrechterhaltene Einspruchepunkt nicht gegen die vorgenannten Festlegungen im Quartierplan richtet, sondern gegen das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt. Wie bereits die Stadt Liestal im Rahmen des Verständigungsgesprächs festgehalten hat, kann mit vorliegender Quartierplanung aber weder Einfluss auf die Umsetzung des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekts am Orisbach genommen noch dagegen Einsprache erhoben werden. Im Übrigen hat bereits das Bundesgericht mit Urteil vom 9. November 2020 eine Beschwerde des Einsprechers gegen das Bauprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Orisbach» mit vergleichbarem Inhalt als unbegründet abgewiesen. Die Einsprache erweist sich somit als gegenstandslos und ist abzuweisen.

5. 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:

14 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die vom Einwohnerrat Liestal am 27. Oktober 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Osboplatz» im Sinne der Erwägungen genehmigt.

6. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] erweist sich als gegenstandslos und ist abzuweisen.
 2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 27. Oktober 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Osboplatz» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/37/0, 40/ZPS/2/15 (Quartierpläne Nr. 1-3, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 40/QR/37/0 und 40/LES/1/14 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die kantonale Gewässerbaulinie innerhalb des Quartierplanareals aufgehoben (W 68-2, RRB Nr. 322 vom 9. Februar 1982).
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen 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 per Einschreiben:

– [REDACTED]

Verteiler:

– Stadtrat Liestal, 4410 Liestal

- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der 2. Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nic Kaufmann". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'K'.