

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft**

Nr. 0771

vom 27. Mai 2014

### **Gemeinde Liestal, Quartierplanvorschriften "Weierweg"**

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 26. Juni 2013 die Quartierplanvorschriften "Weierweg" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

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

Die Quartierplanung betrifft die Parzellen Nrn. 956, 1138, 1139, 1142, 1190, 2095, 3292 und 3822 mit einer Gesamtfläche von 7'505 m<sup>2</sup>. Als zulässige Nutzung sind 10'840 m<sup>2</sup> BGF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals „Weierweg“ wird aufgehoben.

B. Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von

- Vogel Architekten AG, Bahnhofplatz 11, 4410 Liestal,
- Benedikt Lüdin, Gerberstrasse 1, 4410 Liestal.

C. Mit Schreiben vom 14. Februar 2014 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (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 Arti-

kel 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche 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 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 zur Quartierplanung „Weierweg“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 22. Dezember 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungswesen, Erfordernis einer Baubewilligung, Baugesuchsunterlagen  
Allgemein ist zu bemerken, 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 Stadt kann diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, erfordern auch keine Zustimmung durch den Stadtrat. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die RBV abschliessend die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen festlegt. Insofern hat der Stadtrat keine Kompetenz, zusätzlich einzureichende Dokumente zu bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Stadtrat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.4 Sonnenenergie (Ziff. 5 Abs. 7 und 8 sowie Ziff. 9 Abs. 3 Quartierplanreglement QR)  
Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen unter Ziff. 5 Abs. 7 QR („... sowie Sonnenkollektoren ...“), Ziff. 5 Abs. 8 QR („Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.“) und Ziff. 9 Abs. 3 QR („Auf eine gute Ein-

passung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.“) keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement schwarz gestrichen.

#### 1.5 Orisbach (Ziff. 7 Abs. 3 QR)

Der Regierungsrat versteht den zweiten Satz betreffend die ökologische Aufwertung des Orisbachs sowie die Ufergestaltung als Information und nicht als öffentlich-rechtliche Festlegung.

#### 1.6 Umgebungsplan (Ziff. 7 Abs. 8 QR)

Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung in dem Sinne, dass der Stadtrat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

Es ist festzuhalten, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

#### 1.7 Oberirdische Parkplätze (Ziff. 8 Abs. 4 QR)

Die grundsätzliche Lage der oberirdischen Parkplätze ist im Plan Nr. 2 verbindlich festgelegt. Die Umsetzung dieser Vorgabe ist im Umgebungsplan mit der exakten Lage nachzuweisen.

#### 1.8 Lärmschutz (Ziff. 10 QR)

Gemäss den vorliegenden Unterlagen führt der Strassenverkehrslärm zu Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II, so dass an der Fassade geeignete Lärmschutzmassnahmen vorgesehen werden müssen. Es ist festzuhalten, dass die diesbezüglich im Planungsbericht erwähnten Schalldämpferkulissen jedoch nicht als Lärmschutzmassnahme im Sinne der Lärmschutz-Verordnung gelten und deren Verwendung somit unzulässig ist. Mögliche Lärmschutzmassnahmen sind in der Wegleitung "Bauen im Lärm" der Lärmschutzfachstelle Basel-Landschaft aufgeführt.

#### 1.9 Naturgefahren (Ziff. 11 QR, Plan Nr. 1: Bebauung und Nutzung)

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Stadt Liestal (NGK) weist für den Perimeter des Quartierplans erhebliche, mittlere und geringe Gefährdungen durch Überschwemmungen des Orisbachs aus. Gemäss der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP 2011) sind sämtliche Geometrien – abgesehen von geringfügigen Arrondierungen – sowie die relevanten Gefahrenstufen – bei der Gefahrenart Wasser erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung – in Gefahrenzonen umzusetzen. Für den gesamten Quartierplan ist eine „Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung“ festgelegt. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb die Gefahrengebiete erheblicher und mittlerer Gefährdung nicht berücksichtigt und entsprechende Gefahrenzonen festgelegt wurden.

Trotz dieses Mangels kann der Regierungsrat die Quartierplanung aus folgenden Gründen ausnahmsweise genehmigen:

- Die in der NGK ausgewiesene erhebliche Gefährdung ist auf den Bachlauf selbst und den unmittelbaren Uferbereich des Orisbachs beschränkt und befindet sich vollständig innerhalb der neu ausgeschiedenen Uferschutzzone gemäss Plan Nr. 2. Die definierten Baubereiche gemäss Plan Nr. 1 werden von den Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung nicht tangiert.
- Die mittlere Gefährdung, welche den Baubereich A3 betrifft, ist durch die häufige Wiederkehrperiode (Jährlichkeit 0 – 30 Jahre) von Überschwemmungen mit geringer Intensität in diesem Bereich bestimmt. Die im Baubereich A3 für seltene Überschwemmungsereig-

nisse (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) ausgewiesene mittlere Intensität wird als geringe Gefährdung eingestuft und ist in der NGK nicht abgebildet bzw. wird durch die vorerwähnte mittlere Gefährdung überlagert. Die ausgewiesene Gefahrenstufe ist somit im vorliegenden Fall kein Ausdruck der für die Schutzmassnahmen massgebenden Intensität und diesbezüglich von untergeordneter Bedeutung. Die massgebende Intensität – hier „mittel“ – bzw. die zugehörige maximale Fliesstiefe sind bei der Definition der massgebenden Hochwasserkote zu berücksichtigen.

- Die im Baubereich A1 ausgewiesene mittlere Gefährdung ist als Geländemulde zu interpretieren, welche zum einen bereits in häufigen Überschwemmungsereignissen (Jährlichkeit 0 – 30 Jahre) eingestaut werden kann und zum anderen in mittleren (Jährlichkeit 30 – 100 Jahre) sowie seltenen (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) Ereignissen gegenüber dem Umland tiefer eingestaut werden kann. Die Geländemulde wird durch die geplante Bebauung eliminiert und darf als nicht relevant betrachtet werden.

Zu den Bestimmungen von Ziff. 11 QR ist noch Folgendes festzuhalten:

Abs. 2, Gebäudeteile unterhalb Hochwasserkote: Die Vorgabe, dass Öffnungen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote verschliessbar sein müssen, schränkt die Auswahl auf einen Typ von Massnahmen ein, welcher als beschränkt geeignet betrachtet wird, den Objektschutz vor Hochwasserereignissen sicher zu stellen. Die alleinige Anordnung von verschliessbaren Öffnungen garantiert nicht, dass diese im Ereignisfall tatsächlich geschlossen sind oder geschlossen werden. Alternative, permanente Massnahmen zum Schutz von Öffnungen sind zuzulassen, sofern sich diese als geeigneter erweisen.

Abs.4, Hochwasserkoten: Bei Hochwasserereignissen des Orisbachs kann, als Folge von Wasseraustritten im Bereich Brunnwegli, Wasser aus südlicher Richtung über die Rebgasse hinweg dem Gebiet des Quartierplans zuströmen und Überschwemmungen bewirken. Zudem sind Wasseraustritte aus dem Orisbach im Bereich der Fliesstrecke innerhalb des Quartierplanperimeters möglich, welche das Gebiet ebenfalls überschwemmen können. Auf Basis der Interpretation der NGK und unter Berücksichtigung einer Fliesstiefe von 0 – 25 cm ist die definierte Hochwasserkote für das Gebäude A1 von 312.75 m.ü.M in Bezug auf die an der süd-östlichen Baubereichsecke definierte Terrainkote von 313.0 m.ü.M (Plan Nr. 3, Schnitt 1-1') zu tief und in Bezug auf die Terrainkote der nord-westlichen Baubereichsecke von 310.0 m.ü.M (Schnitt 3-3') zu hoch. Die für das Gebäude A2 definierte Hochwasserkote von 310.75 m.ü.M ist, ebenfalls unter Berücksichtigung einer Fliesstiefe von 0 – 25 cm, in Bezug auf das in Schnitt 2-2' definierte Terrain von 310.0 m.ü.M ausreichend. Die für das Gebäude A3 definierte Hochwasserkote von 310.75 m.ü.M ist, bezogen auf das in Schnitt 1-1' definierte Terrain von 311.0 m.ü.M und unter Berücksichtigung einer Fliesstiefe in diesem Schnitt von 0 – 25 cm, zu tief. Unberücksichtigt bleibt in der Beurteilung die Variabilität der definierten Terrainkote von +/- 0.5 m.

Die Definition der massgebenden Hochwasserkote pro Gebäude ist somit, bezogen auf die vorliegende Quartierplanung, qualitativ als zu undifferenziert, nicht nachvollziehbar und quantitativ als teilweise ungenügend zu beurteilen. Die massgebenden Hochwasserkoten sind im Rahmen des Baugesuchs zu überprüfen und wo nötig anzupassen oder zu differenzieren. Die massgebenden Hochwasserkoten sind auf die Gestaltung des Aussenraums abzustimmen und haben den darin geplanten Terrainhöhen und allenfalls weiteren, die Überschwemmung beeinflussenden Elementen, Rechnung zu tragen.

#### 1.10 Eintragungen beim Grundbuchamt (Ziff. 12 Abs. 1 QR)

Es ist zu präzisieren, dass für den Eintrag im Grundbuch die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend erforderlich ist. Nur mittels einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung kann diese nicht erwirkt werden.

#### 1.11 Rebgasse (Plan Nr. 2, Freiraum und Erschliessung)

Es ist zu bemerken, dass die Rebgasse eine Ausnahmetransportroute ist und dies bei der Bepflanzung zu berücksichtigen ist (Freihaltung Lichtraumprofil).

Bei der definitiven Lage der optionalen Ein-/und Ausfahrt der Autoeinstellhalle an der Rebgasse sind die minimalen Sichtweiten gemäss den aktuellen Normen sicherzustellen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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

://: 1. Die vom Einwohnerrat Liestal am 26. Juni 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Weierweg" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

#### Ausnahmen

Von Gesetzes wegen können die folgenden Bestimmungen nicht in Rechtskraft erwachsen (Derogation, im Reglement schwarz gestrichen):

- a) Ziff. 5 Abs. 7 QR: „... sowie Sonnenkollektoren ...“
  - b) Ziff. 5 Abs. 8 QR: „Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.“
  - c) Ziff. 9 Abs. 3 QR: „Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.“
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/18/0, 40/TZPS/6/9 (Quartierpläne Nr. 1-3, Mutation zum Teilzonenplan „Zentrum“) und 40/QR/18/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
  3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
  4. Die Stadt wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Ausnahmen) 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:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

*Peter Vetter*