

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0570

vom 14. April 2015

Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Mühlematt“

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 20. März 2013 die Quartierplanvorschriften „Mühlematt“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Situationsplan / Schnittplan.

Als zulässige Nutzung sind 6'100 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zentrumszone 2) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 4. April bis 3. Mai 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 15 vom 11. April 2013 und im Liestal aktuell vom 4. April 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 2. April 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| 1. | Rechtsanwalt, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden | vertreten durch Alexander Rey, |
| 2. | | mit elf Mitunterzeichnenden: |

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache
1. Mit dem anderen Einsprecher konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 20. Juni 2014 unterbreitet der Stadtrat Liestal die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Aufgrund der Verständigungsverhandlung wird gleichzeitig gemäss § 31 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) folgende geringfügige Änderung gegenüber den Beschluss- und Auflageexemplaren beantragt:

- Ergänzung von § 7 Abs. 3 Quartierplan-Reglement (QR): „Die Abstellplätze dürfen nur von Dauermietern genutzt werden.“

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 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.

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 Es bleibt Folgendes zu erwähnen: Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, sowie das Einverständnis der Grundeigentümer zur geringfügigen Änderung gemäss § 31 RBG wurde mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Somit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung formell-rechtlich erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften „Mühlematt“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 6. Oktober 2011 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 19. August 2010 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften „Mühlematt“ behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Quartierplan und Quartierplan-Reglement, exakte und konzeptionelle Festlegungen

In der grundeigentümergebundenen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen vorgenommen. Dazu gehören u.a. auch der Grünraum, die Erschliessung und der Bereich Erweiterung Gewässerraum, die vorliegend unter dem Titel „konzeptionelle Festlegungen“ aufgeführt werden. Diese Festlegungen sind aber keinesfalls nur konzeptionell, sondern ebenso verbindlich wie die unter „exakten Festlegungen“ aufgeführten Inhalte. Die mit der Verwendung des Begriffs „konzeptionell“ vermeintlich erreichte Flexibilität im Baubewilligungsverfahren ist mit der verwendeten Symbolik bzw. mit dem verwendeten Begriff „Bereich“ bereits ausreichend gewährleistet. Hingegen führt die Verwendung des Begriffs „konzeptionelle Festlegungen“ unter „verbindlicher Planinhalt“ zu einem Widerspruch in sich. Der Regierungsrat präzisiert deshalb, dass es sich bei den im Plan dargestellten und im Quartierplan-Reglement an verschiedenen Stellen genannten „konzeptionellen Festlegungen“ um verbindliche Festlegungen handelt, von denen nur geringfügig abgewichen werden darf.

Bezüglich definitive Sicherung dieser Festlegungen im Umgebungsplan wird auf die nachstehenden Ausführungen zum Umgebungsplan verwiesen.

1.4 Quartierplan, Areal-Erschliessungen

Zu den Parkfeldern auf Parzelle Nr. 1137 besteht gegenwärtig eine Zufahrt ab Gasstrasse. Es kann hier aber keine Areal-Erschliessung festgelegt werden, da es sich bei der Zufahrt zu den Parkfeldern nicht um eine Areal-Erschliessung handelt (es ist keine Einfahrt bzw. Durchfahrt in das restliche Areal möglich). Zudem liegt die vorgesehene Areal-Erschliessung im Nahbereich des Knotens Gasstrasse/Mühlemattstrasse. Es ist geplant, die Einmündung der Mühlemattstrasse in die Gasstrasse umzugestalten, wofür mindestens teilweise die genannte Parzelle beansprucht wird. Die Festlegung „Areal-Erschliessungen“ muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden. Wie weit dazumal eine Zufahrt zu den Parkfeldern bzw. überhaupt Parkfelder an diesem Ort noch möglich sind, ist im Rahmen der Projektierung des Knotens zu klären.

Das Symbol bei der bestehenden Baute Nr. 5 ist in der Legende nicht zu finden. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht und im Verkehrsgutachten ist aber davon auszugehen, dass es sich dabei um eine unvollständige Abbildung des Symbols „Areal-Erschliessungen“ handelt und somit sowohl Ein- wie auch Ausfahrt ab/zur Mühlemattstrasse gewährleistet ist, insbesondere da diese Erschliessung die Erschliessung ab Gasstrasse ersetzen wird, wenn der Vollanschluss „Liestal Zentrum“ realisiert wird. Das Symbol wird entsprechend redaktionell ergänzt.

1.5 § 6 Abs. 2 QR, Umgebungsplan

In § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung deshalb in dem Sinne, dass der Stadtrat die Einreichung eines

Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die in § 6 Abs. 2 QR genannten Themen und Aspekte der Umgebungsgestaltung nur dann als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden, wenn sie in den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich festgelegt wurden und deren Umsetzung somit im Umgebungsplan nachzuweisen ist. Die in verschiedenen Bestimmungen des Quartierplan-Reglements geforderte Sicherung, Festlegung oder Konkretisierung von Inhalten im Umgebungsplan kann folglich nur im oben genannten Sinne des Nachweises verstanden werden.

1.6 § 7 Abs. 4 QR, Öffentliche Gehrechte

Es ist zu bemerken, dass die vorliegende Bestimmung grundsätzlich nicht in ein Quartierplan-Reglement gehört. Sie ist stattdessen in einem Dienstbarkeits- oder im Quartierplanvertrag zu regeln.

1.7 § 8 Abs. 3 QR, Sonnenenergie

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 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 hat die diesbezügliche Bestimmung in § 8 Abs. 3 QR, zweiter Satz („Auf eine gute Einpassung in die Umgebung ist zu achten.“), keine eigenständige Wirkung. Sie wird im Reglement redaktionell gestrichen.

1.8 § 9 Abs. 4 QR, Schutz vor Überschwemmung

Die Vorgaben betreffend Naturgefahren wurden grundsätzlich berücksichtigt, auf die Festlegung von Gefahrenzonen im Quartierplan wurde jedoch verzichtet. Deshalb ist festzuhalten, dass die Bestimmungen betreffend Hochwasserschutz im gesamten Quartierplan-Perimeter anzuwenden sind.

Im Weiteren ist Folgendes festzuhalten: § 9 Abs. 4 lit. a. QR legt fest, dass bei Massnahmen im Überschwemmungsbereich im Baugesuchsverfahren nachzuweisen sei, dass diese den Eintritt von Wasser in das Quartierplan-Areal verhindern. Es fehlen jedoch spezifische Vorgaben (bspw. ein Schutzziel), nach welchen im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen ist, ob die Vorgabe der Bestimmung – Eintritt von Wasser in das Quartierplan-Areal verhindern – eingehalten wird. Dabei kann die Bestimmung sowohl minimal – Schutz vor Hochwasserereignissen mit häufiger Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 1 bis 30 Jahre) – als auch maximal – Schutz vor Hochwasserereignissen mit sehr seltener Eintretenswahrscheinlichkeit (EHQ) – interpretiert und ausgelegt werden. In Bezug auf den gemäss § 9 Abs. 4 lit. a. QR beizubringenden Nachweis im Baugesuchsverfahren wird festgehalten: Bauten und Anlagen sind generell vor Hochwasserereignissen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) zu schützen. Dieser Schutz kann durch Massnahmen im Überschwemmungsbereich bzw. Ausbreitungsweg entweder vollständig sichergestellt werden oder als Teilschutz, bspw. als Schutz vor Hochwasserereignissen von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 30 bis 100 Jahre). Im Falle eines Teilschutzes durch Massnahmen im Überschwemmungsbereich bzw. Ausbreitungsweg ist der Vollschatz vor Hochwasserereignissen von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit durch zusätzliche Massnahmen an Gebäuden und Anlagen zu vervollständigen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Quartierplan, bestehende Areal-Haupterschliessung

Gemäss kantonalem Richtplan ist an der A22 – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierplan-Areal – der Vollanschluss „Liestal Zentrum“ geplant. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich, somit ist die Stadtbehörde verpflichtet, den Zentrums-Anschluss auch im Rahmen der Quartierplanung und deren Erschliessung zu berücksichtigen. Das heisst, die Stadt hat besorgt zu sein, dass die Festlegungen in der Quartierplanung das Projekt des Vollanschlusses „Liestal Zentrum“ nicht erschweren und dass die Erschliessung des Quartierplan-Areals nach Realisierung des Vollanschlusses auch ohne Erschliessung ab Gasstrasse funktioniert. Denn bereits im Rahmen einer Voranfrage wie auch im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Stadt mitgeteilt, dass bei Realisierung des Vollanschlusses die Haupterschliessung des EBL-Areals von der Mühlemattstrasse her zu erfolgen habe, da eine Erschliessung ab Gasstrasse aufgrund des Niveauunterschiedes sowie der unmittelbaren Nähe zum Knoten kaum machbar sei. Entsprechend wird der Anschluss gegenwärtig auch ohne Anschlussbauwerk zum Quartierplan-Areal vorgesehen. Das vorliegende Verkehrsgutachten zeigt auf, dass eine Erschliessung des Areals ab Mühlemattstrasse problemlos möglich ist.

Somit ist festzuhalten, dass die in der Quartierplanung als „Bestehende Areal-Haupterschliessung“ festgelegte Areal-Erschliessung lediglich solange Bestand haben kann, wie das heutige Verkehrsregime bestehen bleibt. Spätestens mit Realisierung des Vollanschlusses ist diese Ein- und Ausfahrt nicht mehr gewährleistet. Die Erschliessung hat dannzumal über die Mühlemattstrasse zu erfolgen. Aus den genannten Gründen wird in der Festlegung „Bestehende Areal-Haupterschliessung“ der Wortteil „Haupt“ von der Genehmigung ausgenommen.

Es ist im Weiteren darauf hinzuweisen, dass allfällige Bauten im „Baubereich für Erweiterungsbauten“ die Erschliessung ab Mühlemattstrasse zu berücksichtigen haben bzw. diese nicht verunmöglichen dürfen. Zudem kann aufgrund der Genehmigung der Festlegung „bestehende Areal-Erschliessung“ (ab Gasstrasse) nicht geltend gemacht werden, dass die Kosten für die Anpassungen der Areal-Erschliessung ab Mühlemattstrasse vom Projektträger des Vollanschlusses zu übernehmen seien, da die Stadt verpflichtet ist, eine die übergeordneten Vorgaben berücksichtigende Erschliessung des Quartierplan-Areals sicherzustellen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Stadt Liestal mit Schreiben vom 3. Februar 2015 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 17. März 2015 hat der Stadtrat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

IV.

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 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 Regie-

rungsrat 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 Ziff. 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 Grund-rechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung er-folgt. 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 nach-trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungs-mässigen 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. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungs-rat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. ir-gendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Be-schlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskon-trolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache von _____ und elf Mitunterzeichnenden ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Eigentümer der beiden Parzellen _____ sind Erbgemeinschaften. Bei Erbgemeinschaften ist das Vorliegen der Unterschriften aller teilhabenden Personen oder deren Vollmachten zwingende Voraussetzung für die Einsprachelegitimation. Von den bei-den Erbgemeinschaften hat jeweils nur eine Person die Einsprache unterzeichnet und eine Vertretungsvollmacht dieser Personen liegt nicht vor. Damit fehlt bei diesen beiden Er-bengemeinschaften die Legitimation zur Einsprache.

Der ursprünglich einsprechende Eigentümer der Parzelle _____ hat sein Grundstück in der Zwischenzeit verkauft, so dass hier das geforderte Kriterium der Betroffenheit als Grund-eigentümer zur Begründung der Einsprachelegitimation grundsätzlich fehlt. Die neue Grund-eigentümerschaft ist nicht in die Einsprache eingetreten.

_____ ist Eigentümer der Parzelle _____ und bezeichnet sich in Zusam-menhang mit der Einsprache als Adressat für den Schriftverkehr. Acht Mitunterzeichnende sind Eigentümer der Parzellen _____

Alle Parzellen befinden sich in Distanzen zwischen _____ zum Perimeter der Quartierplanung. Sie sind durch _____ von diesem getrennt.

Insofern stellt sich die Frage, ob durch diese Personen überhaupt eine Berührtheit im Sinne des Gesetzes (§ 31 Abs. 2 RBG) geltend gemacht werden kann.

Nach der Rechtsprechung des Kantons- und des Bundesgerichts können Nachbarn jedenfalls im Umkreis von bis zu 100 m zu einem Bauvorhaben zur Beschwerde legitimiert sein. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht bereits allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden, besonderen Betroffenheit. In analoger Weise ist die Frage der Legitimation auch im Zusammenhang mit einer Quartierplanung, mit der konkrete Festlegungen zu künftigen Bauvorhaben gemacht werden, zu beurteilen. Im vorliegenden Fall bemängeln die Einsprechenden im Wesentlichen eine weitere Verschlechterung ihrer Wohnlage in Folge der Quartierplanung bzw. der im Quartierplanperimeter möglichen Bauvorhaben. Neben der vermeintlich höheren Lärmbelastung wird auch eine Verbauung der Aussicht durch die künftigen Bauten, die gemäss Quartierplanung möglich sein werden, moniert.

Zunächst ist zu beachten, dass diejenigen Liegenschaften, die dem geplanten Parkhaus am nächsten liegen werden, durch eine hohe Lärmschutzwand gegen die Verkehrsimmissionen der A22 abgeschirmt werden. Diese Lärmschutzwand wirkt auch gegen die Immissionen des künftigen Parkhauses. Gemäss dem Lärmgutachten, das im Rahmen des Quartierplanverfahrens erstellt wurde, werden durch den Betrieb des Parkhauses die massgebenden Planungswerte problemlos eingehalten werden.

Ob die Aussicht der Einsprechenden mit den möglichen Bauten im Quartierplanperimeter verbaut bzw. ihre Wohnqualität vermindert wird, ist eine Frage der ideellen Betroffenheit der Einsprechenden. Diese ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Die künftigen Bauten werden in einem Gebiet zu stehen kommen, wo bereits heute verschiedene grössere Baukörper stehen, wie etwa der Hauptbau des Kantonsspitals. Die bestehenden Bauten beschränken bereits heute die Sicht in Richtung. Die gemäss Quartierplanung zulässigen Bauten werden in der Höhe etwa halb so hoch wie das Hauptgebäude des Kantonsspitals sein. Wiederum bei den nächsten, beim künftigen Parkhaus liegenden Gebäuden verdeckt die erwähnte Lärmschutzwand auch die Aussicht auf das gegenüberliegende Ufer. Ob sich unter diesen Voraussetzungen die Situation so wesentlich verändern wird, dass eine ideelle Betroffenheit anzunehmen und damit die Einsprachelegitimation gegeben wäre, ist sehr fraglich. Diese Frage kann letztlich offen bleiben, weil die Einsprache so oder so materiell zu behandeln ist und abgewiesen werden muss.

Die Einsprechenden stellen im Wesentlichen folgende Begehren:

- a) Das Parkhaus sei am vorgesehenen Standort auf maximal vier Stockwerke über dem gewachsenen Terrain zu begrenzen, das angebaute Sanitätsgebäude auf zwei Geschosse. Der Rest sei unterirdisch zu bauen.
- b) Der geplante Standort sei aus ihrer und aus ökologischer Sicht ungeeignet, da eine Fassade mit rund 22 m Gebäudehöhe gebaut würde. Das Parkhaus sei Richtung zu verschieben, vis à vis Parzelle
- c) Die Liegenschaft Mühlemattstrasse 10 sei überhaupt nicht schützenswert. Aber auch im Bereich dieser Baute und dem Baubereich C dürfe das Parkhaus das Maximum von vier Geschossen nicht überschreiten.
- d) Mit den im Quartierplan festgelegten neuen Bauten entstehe eine Übernutzung der Parzellen.
- e) Insbesondere im nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. 1136 und auf Parzelle Nr. 3003 müsse eine grössere Ausgleichsfläche als Ersatz für die am rechten Ergolzufer durch die H2 verloren gegangene natürliche Uferzone geschaffen werden (Uferbereich mit Wiese und Bäume). Die Hochwasserschutzmauer stehe dort am falschen Ort.

f) Bezüglich Lärmbelastung bestünden wertüberschreitungen bei Tag und Nacht.

bereits zahlreiche Grenz-

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Es sei davon auszugehen, dass sowohl die Stadtbaukommission, die kantonale Arealbaukommission wie auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei der Beurteilung der Quartierplanung nicht die ganze Übersicht hatte, welche und wie viele Liegenschaften

vom Bauvorhaben betroffen seien. Im Weiteren sei es fraglich, wie weit das neue Parkhaus mit seiner offenen Bauweise überhaupt mit den Liegenschaften

in Einklang zu bringen sei. Und zwar so, dass nicht nochmals die Wohnqualität verschlechtert werde. Zudem sei die Notwendigkeit für insgesamt 305 Parkplätze in einem siebengeschossigen Parkhaus nicht gegeben. So hohe Parkhäuser seien unüblich und würden das Orts- und Landschaftsbild beträchtlich verunstalten. Zudem seien auch die Reduktionsfaktoren zu hoch gerechnet, da sowohl eine Mehrfachnutzung der Parkplätze wie auch eine Vorbelastung, planerische Leitbilder und bestehende öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe geltend gemacht werden könnten.

Das Parkhaus verursache eine Sichtbarriere als auch eine massive Einengung der Wohnlage und visuelle Erdrückung der Einsprechenden. Dies zusätzlich zu den bereits bestehenden hohen Gebäuden des Kantonsspitals. Zudem ergäbe sich auch auf der Mühlemattstrasse eine erdrückende Situation wie in einer Grossstadt. Aus raumplanerischer Sicht handle es sich um eine Verschwendung von kostbarem Bauland. Zudem sei eine Eingliederung des Parkhauses in die nähere Umgebung nicht zu erkennen. Gegen die strasse werde mit dem Parkhaus und dem angebauten Sanitätsgebäude ein Wall, eine neue „Staumauer“, vor der bestehenden Spitalfassade errichtet. Die Fernsicht werde gerade für die am nächsten zum geplanten Neubau gelegenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer extrem stark vermindert.

In Anbetracht dessen, dass die Ergolz bereits durch die H2 schwer verunstaltet und ökologisch geschädigt sei, erfolge der Neubau zu nahe an der Ergolz. Dies genüge der Gewässerschutzgesetzgebung nicht. Solange der Gewässerraum nicht festgelegt sei, würden Mindestbreiten gemäss Gewässerschutzverordnung gelten. Ein Gewässerabstand von 7.5 m sei viel zu klein. Unter Berücksichtigung des stark beeinträchtigten gegenüberliegenden Ufers, müsse der Abstand zum Gewässer nach Auffassung der Einsprechenden zwischen 12 und 13 m betragen.

Da die rechte Uferzone der Ergolz bereits durch die H2 verunstaltet und zerstört sei, müsse zum Ausgleich am linken Ergolzufer die Uferzone breiter als 4-6 m dimensioniert werden, damit diese als ökologische Massnahme bezeichnet werden könne. Durch die Hochwasserschutzmauer werde das Ergolzufer praktisch hermetisch abgeriegelt, so dass Tiere überhaupt nicht an die Ergolz kämen. Die Nähe der Bauten zur Ergolz lasse keinen naturnahen Verlauf des Flusses und keine adäquate Ufervegetation zu.

Mit dem siebengeschossigen Bau in 20 m Abstand zur H2 verschlechtere sich die heute bereits nicht haltbare Lärmsituation noch einmal. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, ob die lärmtechnischen Auswirkungen auf die Liegenschaften berechnet worden seien. Zum Problem der Schallreflektion am neuen Gebäude komme dazu, dass es sich beim Gebäude um offene Parkdecks handle, welche durch das Befahren zusätzlich Lärm erzeugen würden.

Seit dem Bau des Kantonsspitals im Jahr 1958 habe sich die Lage der Liegenschaften in Bezug auf Lärm, Besonnung und Aussicht kontinuierlich verschlechtert.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Quartierplanung für ein bestimmtes Areal ein eigenständiges, neues Planungsinstrument darstellt, mit dem für dieses Areal spezifisch – meist auf ein Projekt bezogen – Art und Mass der Nutzung festgelegt wird. Damit Art und Mass der Nutzung sowie die Bebauung in die nähere und weitere Umgebung eingepasst sind, unterstehen Quartierplanungen erhöhten Qualitätsanforderungen. Zur Sicherstellung dieser Qualitätsanforderungen werden Quartierplanungen durch verschiedene Kommissionen (kommunale Stadtbaukommission, kantonale Arealbaukommission, kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission DHK) sowie kommunale und kantonale Fachstellen geprüft. Im vorliegenden Fall hat diese Prüfung stattgefunden und ergeben, dass die vorgesehenen Bauten und Anlagen sowie Art und Mass der Nutzung die gestellten Anforderungen erfüllen, keinen gesetzlichen Vorgaben widersprechen und in die bestehende Umgebung eingepasst sind. Gegen den Beschluss des Einwohnerrates zur Quartierplanung wurde im Übrigen auch kein Referendum ergriffen. Die Quartierplanung ist somit fachlich und politisch legitimiert. Dem Argument der Einsprechenden, das künftige Parkhaus würde das Orts- und Landschaftsbild beträchtlich verunstalten, kann deshalb nicht gefolgt werden.

a) Das Quartierplan-Areal ist einer gewerblichen Nutzung als Betriebsgelände der EBL und des Kantonsspitals vorbehalten. Wie im Verkehrsgutachten nachgewiesen wird, ist sowohl seitens des Spitals wie auch seitens EBL ein Parkplatzbedarf vorhanden, zumal bisherige Parkplätze des Spitals teilweise nur provisorisch und befristet bewilligt wurden. Mit einem viergeschossigen Parkhaus, wie in der Einsprache gefordert, kann diesem Bedarf nicht nachgekommen werden.

Im Kanton Basel-Landschaft gilt für Parkplätze grundsätzlich eine Erstellpflicht. Dabei können am Zielort – je nach Situation – Reduktionen der nach dem ermittelten Grundbedarf erforderlichen Anzahl Parkplätze zugelassen werden. Die Anwendung der Reduktionsfaktoren ist hingegen nicht zwingend. Die Festlegung eines Reduktionsfaktor R2 obliegt zudem – auf Grundlage von politischen und planerischen Überlegungen – im Rahmen der Quartierplanung der Stadt Liestal. Bezüglich Mehrfachnutzung ist im Weiteren zu erwähnen, dass eine solche zwischen verschiedenen Nutzerkategorien nicht möglich ist. Mit einem Verkehrsgutachten wird der Parkplatzbedarf im Quartierplanperimeter nachgewiesen. Das Verkehrsgutachten wurde nach guter fachlicher Praxis erstellt und ist nicht zu beanstanden. Damit ist auch das Argument der Einsprechenden, der Bedarf von 305 Parkplätzen im Parkhaus sei nicht gegeben und die Reduktionsfaktoren seien viel zu hoch berechnet worden, nicht beachtlich.

b) Die maximale Gebäudehöhe des Parkhauses liegt ca. 20 m unter jener des bestehenden Spitals. Somit wird die Aussicht der Einsprechenden unter Beachtung der vorbestehenden, baulichen Situation links der Ergolz nur unwesentlich beeinträchtigt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass weder bezüglich Sonnenlicht noch Aussicht ein Gewohnheitsrecht oder ein Rechtsanspruch besteht. In rechtlicher Hinsicht muss die Einsprache unter dem Aspekt der verminderten Aussicht der Einsprechenden deshalb ebenfalls als unbegründet beurteilt werden.

c) Gemäss § 14 Abs. 1 lit. d Denkmal- und Heimatschutzgesetz begutachtet die DHK Gesuche für Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden. Mit dem Verhältnis des grossen Volumens des Parkhauses in Bezug auf den Flussraum und zu den gemäss Bauinventar (BIB) kommunal zu schützenden Bauten Kantonsspital und Mühlemattstrasse 4 und 10 sind diese Voraussetzungen beim Quartierplan Mühlematt gegeben. Der DHK wurde die Quartierplanung am 23. September 2010 und am 18. November 2010 vorgestellt. Nachdem die von der DHK gewünschten Änderungen umgesetzt wurden, nimmt die DHK durch die geplanten Bauten keine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes mehr an. Einer Verschiebung des Parkhauses könnte jedoch nicht zugestimmt werden, da dazu das schützenswerte Gebäude abgebrochen werden müsste, was aufgrund der Bedeutung der Baute nicht oppor-

tun ist. Dass die Liegenschaft nicht schützenswert sei, wie die Einsprechenden vorbringen, kann somit nicht bestätigt werden. Eine Verlegung des Parkhauses, wie von den Einsprechenden gefordert, wäre deshalb nicht zulässig.

d) Wie bereits oben ausgeführt, wird mit einer Quartierplanung für ein bestimmtes Areal Art und Mass der Nutzung spezifisch festgelegt. Die vorliegende Quartierplanung ist zudem fachlich und politisch unbestritten. Die Einsprechenden begründen nicht, inwiefern eine Übernutzung der Parzellen im QP-Perimeter vorliegen soll. Auf diesen Einspruchepunkt ist deshalb nicht einzutreten.

e) Die Uferbereiche der Ergolz sind im vorliegenden Abschnitt seit Jahrzehnten von der Siedlungstätigkeit geprägt und werden weitgehend für Verkehrsflächen und Hochbauten genutzt. Der Raum für ökologische Aufwertungen des zweifellos defizitären Zustandes steht somit schlicht nicht zur Verfügung. Gemäss eidg. Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) können die Kantone die Breite des Gewässerraums in derart dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anpassen, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV). Seit 1. Oktober 2013 ist § 12a RBG in Kraft. § 12a Abs. 2 RBG regelt die Festlegung des Gewässerraums in Bauzonen: Die in Bauzonen ausgeschiedenen kommunalen Uferschutzzonen, Gewässerbaulinien oder gesetzlichen Abstandsvorschriften an öffentlichen Gewässern gelten als vom Kanton ausgeschiedener Gewässerraum. Im vorliegenden Fall wird der Gewässerraum somit von der rechtsgültigen Gewässerbaulinie definiert bzw. vom verbindlich festgelegten „Bereich Erweiterung Gewässerraum“ am nordwestlichen Ende der Parzelle Nr. 3003. Entgegen der Auffassung der Einsprechenden sind die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung somit erfüllt.

Mit der Quartierplanung Mühlematt findet praktisch keine Veränderung der bestehenden versiegelten und genutzten Flächen (Hochwasserschutzmauer, Bauten und Anlagen) und somit keine Verkleinerung des Gewässerraumes statt, da die rechtsgültige Gewässerbaulinie bestehen bleibt und sich nur ein kleiner Teil der rechtskräftigen Uferschutzzone innerhalb des Quartierplan-Perimeters liegt. Mit der Festlegung „Bereich Erweiterung Gewässerraum“ im nordwestlichen Teil des Quartierplan-Areals ist hingegen eine punktuelle ökologische Verbesserung des Uferbereichs möglich.

Der Zugang für Wildtiere und damit die Quervernetzung im Ergolztal in Liestal und Umgebung ist vor allem durch die weitläufige und intensive bauliche Nutzung auf beiden Seiten der Ergolz stark eingeschränkt. Für grössere Wildtiere bilden Hochbauten, Verkehrsflächen etc. Wanderhindernisse. Einigermassen unverbaute Korridore für Wildtiere im Ergolztal in der Nähe von Liestal befinden sich zwischen Lausen und Itingen sowie im Gebiet Hülften. Ausgehend von der Tatsache, dass auch oberhalb von Liestal an der Ergolz wieder Biber vorkommen, kann jedenfalls von einer funktionierenden Längsvernetzung für diese Tierart gesprochen werden.

f) Das Parkhaus ist eine neue ortsfeste Anlage, die gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte einhalten muss. Die Planungswerte richten sich nach der jeweils gültigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe und sind in Anhang 6 LSV festgelegt. Die Lärmbeurteilung erfolgt in der Umgebung der Anlage, dort wo sich lärmempfindliche Nutzungen von Anwohnern befinden.

Aufgrund der Einsprache wurde für vorliegende Quartierplanung ein Lärmschutznachweis erstellt. Dieser zeigt auf, dass die Planungswerte gemäss LSV durch den Betrieb des Parkhauses bei den massgebenden Immissionspunkten eingehalten werden. Ebenfalls wird nachgewiesen, dass durch das Parkhaus keine relevanten Reflexionen entstehen. Unabhängig davon können solche Reflexionen unter Umständen eine Sanierungspflicht für den Strasseninhaber, jedoch keine Pflichten für den Inhaber der Baute, an der sich der Strassenverkehrslärm reflektiert, auslösen. Sie stellen also auch keinen Hinderungsgrund für dessen Bau dar (vgl. Bundesgerichts-Entscheide 1A.118/1995 und 1P.320/1995). Das vor-

gesehene Parkhaus führt somit nicht zu rechtswidrigen Lärmimmissionen. Festzuhalten ist im Übrigen, dass für die Lärmbelastungen die direkte, von der A22 herrührende Verkehrslärmemission ausschlaggebend ist.

Zudem handelt es sich beim Parkhaus nicht um ein öffentliches Parkhaus. Es ist einem beschränkten „Kundenkreis“ vorbehalten, was zu entsprechend langer Parkdauer und niedrigen Fahrtanzahlen führt. Dies wiederum wirkt sich auf die vom Parkhaus ausgehenden Lärmimmissionen aus. Damit erweist sich die Einsprache auch in diesem Punkt als unbegründet.

Insgesamt erweist sich die Einsprache als unbegründet. Sie ist deshalb abzuweisen.

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

- ://: 1. Die Einsprache von _____ und den elf Mitunterzeichnenden wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Liestal am 20. März 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Mühlematt“ werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen (im Plan und Reglement rot gestrichen) werden

- a) der Wortteil „Haupt“ in der Festlegung „Bestehende Areal-Haupterschliessung“ und
- b) die Festlegung „Areal-Erschliessungen“ ab der Gasstrasse auf die Parzelle Nr. 1137.

Änderung

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

Ergänzung von § 7 Abs. 3 QR: „Die Abstellplätze dürfen nur von Dauermietern genutzt werden.“

- 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/24/0, 40/TZPS/6/13 (Quartierplan, Mutation zum Teilzonenplan „Zentrum“) und 40/QR/24/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
- 4. Der Stadtrat wird ersucht, 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, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
- 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

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

Verteiler:

- (12 Exemplare, für sich und die 11 Mitunterzeichnenden) – eingeschrieben –
- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter