

Stadt Liestal

Mutation Zonenvorschriften Landschaft

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Stand vom 23. Oktober 2015



Projektnummer 2014065

Auftraggeber Stadt Liestal
Stadtbauamt
Rathausstrasse 36
4410 Liestal

Bearbeitung Vogt Planer
Hauptstrasse 6
4497 Rünenberg
Telefon 061 981 44 54
markus@vogtplaner.ch

Projektleitung Markus Vogt

Referenz 14065_Mitwirkungsbericht_v1.odt

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Planungsgegenstand	4
3. Verfahren	4
4. Schwerpunktthema der Mitwirkung	4
5. Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen des Stadtrates	5

1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Stadtrat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und passt die Nutzungsplanung an, sofern sich die Einwendungen und Vorschläge als sachdienlich erweisen.

2. Planungsgegenstand

Zur öffentlichen Mitwirkung der „Mutation Zonenplan Siedlung“ lagen folgende Planungsdokumenten auf:

- Sechs Mutationspläne im Massstab 1 : 500 oder 1 : 1'000
- Planungsbericht

3. Verfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Liestal aktuell Nr. 796 vom 6. August 2015
Mitwirkungsfrist:	6. August 2015 bis 21. August 2015
Mitwirkungsveranstaltung:	---
Einsichtnahmemöglichkeit:	Stadtbauamt Liestal Homepage der Stadt Liestal
Mitwirkungseingaben bis am:	21. August 2015
Anzahl Mitwirkungseingaben:	14 Stellungnahmen

Das Verfahren zur öffentlichen Mitwirkung und die daraus resultierenden Ergebnisse sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser Bericht wird in geeigneter Weise öffentlich publiziert.

4. Schwerpunktthema der Mitwirkung

Die 14 eingegangenen Stellungnahmen äussern sich alle zur Zuteilung des Gebietes Tiergartenfeld in die Landwirtschaftszone. Die Grundeigentümer sind der Ansicht, dass das Tiergartenfeld einer „provisorischen Bauzone“ zugeteilt ist. Die Zuteilung in die Landwirtschaftszone entwerte das Land und verursache bei den Grundeigentümern einen hohen finanziellen Verlust.

5. Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen des Stadtrates

Eingabe von	Mitwirkungseingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Peter Schweizer Hauptstrasse 41 4435 Niederdorf	Es wird verlangt, dass auf die Umzonung der Parzelle Nr. 252 im Tiergartenfeld in eine Landwirtschaftszone mit überlagerten Landschaftsschutzzone 1 verzichtet wird. Nach einem Erbgang sei viel Geld an Miterben ausbezahlt worden. Eine Rückzonung bedeutet für die Landeigentümer einen grossen Verlust.	<p><i>Hinweis: Da die Stellungnahmen alle das gleiche Anliegen zum Inhalt haben, gilt die nachfolgende Antwort des Stadtrates für alle Parteien gleichlautend.</i></p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen zur Mutation des Zonenplanes Landschaft im Gebiet Tiergartenfeld zur Kenntnis. Er hat Verständnis für die vorgebrachten Argumente. Auch versteht der Stadtrat den Unmut von einzelnen Grundeigentümern, welche in der Vergangenheit auf Annahmen Zahlungen geleistet haben. Im Rahmen der vorliegenden Mutationsvorlage kann der Stadtrat auf das Anliegen, die Parzellen im Gebiet Tiergartenfeld einer Bauzone zuzuweisen oder in der Zone „Baugebiet 2. Etappe“ zu belassen, aus folgenden Gründen nicht eintreten:</p> <p>Die Zonenplanung von 1971 bezeichnet das Gebiet „Tiergartenfeld“ als Wohnzone W2. Mit der Revision der Planung im Jahr 1991 wurde der Zonenplan Siedlung bereinigt und verschiedene Baugebiete ausgezont, unter anderem auch das Gebiet Tiergartenfeld. Der Regierungsrat hatte dabei bereits über die Einsprachen der Grundeigentümer Maurer und Berger zu befinden. Er wies die Einsprachen ab unter anderem mit dem Hinweis, dass unter Berücksichtigung der bisher noch vorhandenen Baulandreserven die gesamthaft vorliegenden</p>	
Rudolf Schweizer Goldbrunnenstrasse 70 4410 Liestal	Es wird verlangt, dass auf die Umzonung der Parzelle Nr. 252 im Tiergartenfeld in eine Landwirtschaftszone mit überlagerten Landschaftsschutzzone 1 verzichtet wird. Nach einem Erbgang sei viel Geld an Miterben ausbezahlt worden. Eine Rückzonung bedeutet für die Landeigentümer einen grossen Verlust.		
Christian Zimmerli Neusatzweg 3 4133 Pratteln	Es wird verlangt, dass auf die Umzonung der Parzelle Nr. 256 im Tiergartenfeld in eine Landwirtschaftszone mit überlagerten Landschaftsschutzzone 1 verzichtet wird. Eine Rückzonung bedeutet für die Landeigentümer einen grossen Verlust.		
Erbengemeinschaft Maurer-Häring / Erbengemeinschaft Maurer-Ehrbar c/o Fritz Maurer	Die Erbengemeinschaften sind mit der vorliegenden Mutation des Zonenplans auf den Parzellen Nr. 258, 253 und 3154 nicht einverstanden und sind der Meinung, dass eine Übertragung in die Landschaftsschutzzone 1 später nicht mehr geändert werden kann. Wenn die Stadt schriftlich bestätigen würde, dass in 10 bis 15 Jahren dies wieder anders beurteilt		

Eingabe von	Mitwirkungseingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates		
Gitterlistrasse 6 4410 Liestal	werde, wären die Erben mit der Zonenplanänderung einverstanden.	Auszonungen sachlich vertretbar seien. Zudem informierte er die Einsprecher wie allfällige Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden müssen (siehe RRB Nr. 3396 vom 5. November 1991). Der Einwohnerrat Liestal hat am 17. Dezember 2008 die Teilrevision der Zonenvorschriften Siedlung beschlossen. Mit RRB Nr. 0805 vom 8. Juni 2010 genehmigte der Regierungsrat diese Planung. Die Planung schätzte den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ab und kam unter anderem zum Schluss, dass für eine Erweiterung der Bauzone im Tiergartenfeld kein Bedarf besteht. Mit der Genehmigung der Planung behandelte der Regierungsrat auch die Einsprache der Erbgemeinschaft Zimmerli und führt dazu im Allgemeinen Folgendes aus: Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt		
Heinz Schweizer Loomattstrasse 28b 8143 Stallikon	Es wird verlangt, dass auf die Umzonung der Parzelle Nr. 252 im Tiergartenfeld in eine Landwirtschaftszone mit überlagerten Landschaftsschutzzone 1 verzichtet wird. Nach einem Erbgang sei viel Geld an Miterben ausbezahlt worden. Eine Rückzonung bedeutet für die Landeigentümer einen grossen Verlust.			
Hansruedi Zimmerli Binzstrasse 157 5072 Oeschgen	Herr Zimmerli ist mit der vorliegenden Mutation des Zonenplanes auf der Parzelle Nr. 256 nicht einverstanden, da ihm in Vergangenheit (1985, 1994) versprochen wurde, dass die ganze Parzelle bebaut werden kann. Er macht auch finanzielle Verluste geltend, welche bei Bedarf auf dem Rechtsweg eingefordert werden.			
Alex Hansjörg Häring Hauptstrasse 6 4302 Augst	Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.			
Elisa Schweizer-Grüter	Es wird darum gebeten, die Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und auf die Auszonung des Areals (Parzelle Nr. 252) zu			

Eingabe von	Mitwirkungseingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Mühlegasse 20 4410 Liestal	<p>verzichten. Dies aus folgenden Überlegungen: Anlässlich der letzten Zonenplanrevision wurde das Areal von der Wohnzone in eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist überführt. Dies sei schon falsch gewesen.</p> <p>Die vollständige Auszonung widerspräche jedoch allen raumplanerischen Grundsätzen, da dies nun treuwidrig innert sehr kurzer Frist nach der letzten Revision erfolge. Zudem handle es sich beim Tiergartenfeld um die letzte Baulandreserve von Liestal. Liestal sei eine Zentrumsgemeinde mit guter Erschliessung (ÖV). Es mache keinen Sinn in Liestal die Bauzonenreserven zu verkleinern.</p>	<p>bestehen bleiben.</p> <p>Bezogen auf die Einsprache Zimmerli antwortet der Regierungsrat:</p> <p>Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es u.a. darauf zu achten, dass die Bauzonen richtig dimensioniert sind. Artikel 15 RPG legt deshalb fest, dass Bauzonen nur Land umfassen dürfen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Es ist festzuhalten, dass die betreffende Parzelle in der heutigen Form unüberbaut ist und mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3396 vom 5. November 1991 dem Baugebiet 2. Etappe zugewiesen wurde. Die Baugebiete 2. Etappe, deren Rechtsgrundlage damals auf Art. 18 Abs. 2 RPG fusste, sind heute gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zu betrachten, somit als Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird. Diese Zonen gelten grundsätzlich als Nicht-Bauzonen. Für eine Zuweisung in eine Bauzone ist das übliche Planänderungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Im Rahmen der Teilrevision wurde die Bauzonenkapazität von Liestal überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass für die nächsten 15 Jahre noch ausreichend Bauland zur Verfügung steht und somit eine Einzonung des beanstandeten Gebietes zum heutigen Zeitpunkt den gesetzlichen Anforderungen an Bauzonen nicht standhalten würde.</p>	
Fredrich Jakob Häring Talacker 52 4410 Liestal	<p>Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.</p>	<p>Das betroffene Areal „Tiergartenfeld“ ist aktuell keiner Nutzungszone zugeteilt, auch nicht der Zone § 19, Abs. 1, lit. F</p>	
Gertrud Berger- Häring Im Baumgarten 15 4304 Giebenach	<p>Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit</p>	<p>Das betroffene Areal „Tiergartenfeld“ ist aktuell keiner Nutzungszone zugeteilt, auch nicht der Zone § 19, Abs. 1, lit. F</p>	

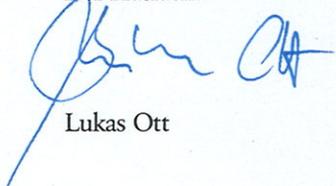
Eingabe von	Mitwirkungseingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates		
Vollmacht von: Heidy Häring Klostersgässli 24 3800 Matten b. Interlaken	feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.	RBG. Mit der vorliegenden Mutation werden die aus der Zonenplanrevision 2010 entstandenen „Planlücken“ zwischen Zonenplan Siedlung und Landschaft formell bereinigt. In der Konsequenz wird daher das Areal der gleichen Zone zugeteilt wie das umliegenden Landschaftsgebiet (Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone). Mit der vorliegenden Mutation erfüllt die Stadt Liestal die Auflage f) gemäss RRB Nr. 0805 vom 8. Juni 2010. Eine inhaltliche Überprüfung des Bedarfs an zusätzlichem Bauland ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.		
Hermann Freitag Ausserdorfstrasse 6 4412 Nuglar	Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.			
Rosemarie Dalcher-Häring Marksteinweg 11 4304 Giebenach	Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.			
Ruth Schweizer	Es wird verlangt, dass auf die Umzonung der Parzelle Nr. 252 im			

Eingabe von	Mitwirkungseingabeinhalt zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Stadtrates	
Feldstrasse 13 4416 Bubendorf	Tiergartenfeld in eine Landwirtschaftszone mit überlagerten Landschaftsschutzzone 1 verzichtet wird. Nach einem Erbgang sei viel Geld an Miterben ausbezahlt worden. Eine Rückzonung bedeutet für die Landeigentümer einen grossen Verlust.		
William Arthur Häring Tannenweg 1A 4304 Giebenach	Es wird beantragt, dass das Tiergartenfeld und insbesondere die Parzelle Nr. 256 der Bauzone zugewiesen wird. Das Areal wurde im Rahmen der Zonenplanung Siedlung im Planungsbericht als Zone „Sicherung zukünftiger Siedlungsfläche“ bezeichnet. Im Gebiet sei eine starke Bautätigkeit feststellbar. Diese massive Bautätigkeit und Planung wie auch im ganzen Bann der Stadt beweise, dass Liestal Bedarf an zusätzlichem Bauland habe. Es wird auch auf den finanziellen Verlust hingewiesen, welcher von der Stadt Liestal ohnehin zu entschädigen sei.		

Liestal, den *17. November 2015*

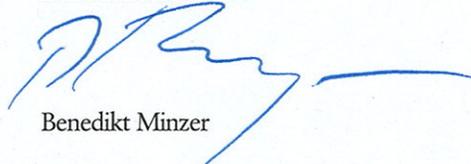
Für den Stadtrat

Der Präsident



Lukas Ott

Der Stadtverwalter



Benedikt Minzer

