

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

Nr. 0805

vom 08. Juni 2010

## Gemeinde Liestal, Teilrevision der Zonenvorschriften Siedlung

### Erwägungen zu den im Zonenreglement und Zonenplan markierten Stellen

#### A. Zonenreglement Siedlung (ZRS)

##### **Art. 5 Abs. 2 ZRS, kommunale Strassenbaulinie Erzenbergstrasse**

Es ist festzuhalten, dass gemäss § 5 RBV die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung das Ziehen von subsidiären kommunalen Baulinien bei der Bau- und Umweltschutzdirektion beantragen. Wenn jedoch die Gemeinde das Recht nicht erhält, subsidiäre kommunale Baulinien zu ziehen, kann die vorliegende Bestimmung im ZRS nicht umgesetzt werden. Insofern hätte diese Abklärung im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgen müssen. Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Bestimmung auch aus Sicht der Planbeständigkeit problematisch erscheint, da das Ziehen der Baulinien offenbar im Einzelfall geschehen soll.

Im Übrigen ist anzuführen, dass bei einer allfälligen Abtretung der Kantonsstrassen an die Gemeinde die Bestimmung obsolet wird, da in diesem Fall generell bis zur kommunalen Baulinie bzw. dem gesetzlichen Abstand gebaut werden darf.

##### **Art. 7 ZRS, Wohn- und Geschäftszone WG3c**

Gemäss Art. 2 ZRS (Zonentabelle) ist in der Zone WG3c die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Der Regierungsrat geht davon aus, dass in dieser Zone mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zugelassen sind. Die Zonenvorschriften müssen dazu aber Umfang und Art der Betriebe bestimmen. Der Stadtrat wird beauftragt, innerhalb von drei Jahren eine entsprechende Bestimmung zu erarbeiten.

##### **Art. 8 ZRS, Spezialzone Wohnen Bestand**

Der Regierungsrat präzisiert, dass es sich hierbei um eine Bauzone im Sinne einer Wohn- und Geschäftszone handelt.

##### **Art. 9 Abs. 2 lit. a ZRS, Gewerbezone**

Der Regierungsrat präzisiert, dass die "industriellen Betriebe" im Sinne der Gewerbezone zu verstehen sind (mässig störende Betriebe).

##### **Art. 16 Abs. 3 ZRS, Grünzone – Verordnungen zum Reglement**

Es ist festzuhalten, dass der Gemeinderat gemäss § 70 Gemeindegesetz zum Erlass von Verordnungen zu Gemeindereglementen befugt ist, soweit er darin ausdrücklich dazu ermächtigt wird. Allerdings ist zu präzisieren, dass es sich dabei lediglich um Ausführungsbestimmungen zum Zonenreglement Siedlung (ZRS) handeln kann, die kein eigenständiges Recht setzen (Art. 16 Abs. 3, Art. 18 Abs. 3, Art. 19 Abs. 5, Art. 23 Abs. 6 und Art. 48 Abs. 3 ZRS).

##### **Art. 18 Abs. 3 ZRS, prägende Geländekante – Verordnungen zum Reglement**

s. Art. 16

### **Art. 19 Abs. 5 ZRS, Gehölze – Verordnungen zum Reglement**

s. Art. 16

### **Art. 21 Abs. 2 ZRS, Aussichtsschutz**

Der Regierungsrat präzisiert, dass der Stadtrat zur Kompensation von Einschränkungen aufgrund des Aussichtsschutzes bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften beantragen kann.

### **Art. 23 Abs. 6 ZRS, Uferschutzzone – Verordnungen zum Reglement**

s. Art. 16

### **Art. 25 ZRS, Erhaltenswerte kantonale Gebäude**

Die im Zonenplan als "erhaltenswerte Gebäude (Kategorie A)" eingestufteten Bauten sind entweder bereits kantonal geschützt (schwarzer Punkt im orientierenden Inhalt) oder gelten gemäss Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) als kantonal zu schützende Gebäude bzw. gemäss Inventar der erhaltenswerten Gebäude der Gemeinde Liestal als kommunale Schutzobjekte (Kategorie A). Gemäss Marginalie zu Art. 25 ZRS bezieht sich die vorliegende Bestimmung jedoch auf kantonal zu schützende Bauten (Abs. 1) bzw. kantonal geschützte Bauten (Abs. 2). Es ist deshalb zu bemerken, dass die Aufnahme von Bauten in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (kantonale Unterschutzstellung) durch den Regierungsrat mit einem separaten Beschluss erfolgt. Der nun im Zonenplan festgelegte Schutzstatus kann dabei keine präjudizierende Wirkung auf eine allfällige kantonale Unterschutzstellung erbringen. Der Regierungsrat geht im Weiteren davon aus, dass diejenigen Gebäude im Zonenplan, welche weder kantonal geschützt noch kantonal zu schützen sind (BIB), als kommunal "erhaltenswerte Gebäude (Kategorie A)" gelten. Insofern ist es aber notwendig, dass entsprechende Reglementsbestimmungen die zulässigen Veränderungen an den Schutzobjekten definieren. Die Bezeichnung "siehe Inventar der geschützten Kulturdenkmäler" im orientierenden Planinhalt wird mit der Bezeichnung "Kantonal geschützte Kulturdenkmäler" redaktionell präzisiert.

### **Art. 35 Abs. 2 ZRS, Dachaufbauten**

Gemäss dem letzten Satz soll aus ästhetischen Gründen die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelelemente verlangt werden können. Dazu ist festzuhalten, dass die Gemeinden diesbezüglich keine Kompetenzen haben. Der Regierungsrat präzisiert deshalb, dass diese Forderung im Sinne einer Beratung durch die Stadtbaukommission zu verstehen ist.

### **Art. 38 Abs. 2 ZRS, Quartierplanpflicht**

Der Regierungsrat präzisiert den ersten Abschnitt in dem Sinne, dass der Stadtrat bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von der Quartierplanpflicht beantragen kann, wenn die anschliessend aufgeführten Bedingungen erfüllt sind. Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Bestandesgarantie im RBG abschliessend geregelt ist.

### **Art. 38 Abs. 5 ZRS, Wettbewerb**

Der Regierungsrat kann der vorliegenden Bestimmung zwar zustimmen, es ist aber festzuhalten, dass die Bestimmung in ihrer Anwendung und Rechtssicherheit sehr problematisch und fraglich erscheint. Es ist z.B. unklar, wann ein Wettbewerb oder Studienauftrag notwendig ist, wer über das Ergebnis befindet, was als Ausgangswert für das zusätzliche Geschoss herangezogen wird oder nach welchen Kriterien das öffentliche Interesse an der Quartierplanung beurteilt wird. Dabei stellt sich insbesondere bei der Darlegung eines öffentlichen Interesses die Frage, wer die Kosten für die Durchführung eines Wettbewerbs übernimmt.

#### **Art. 40 Abs. 2 ZRS, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**

Die in Abs. 2 aufgeführten Festlegungen sollen im Einvernehmen und mit Zustimmung der Stadt erfolgen, sie können aber nicht verbindlicher Bestandteil der Bewilligung sein. Insofern ist zu präzisieren, dass die beiden letzten Sätze im Sinne von § 50 RBG zu verstehen sind: "Der Stadtrat kann gegenüber den geltenden Zonenvorschriften Ausnahmen gestatten."

#### **Art. 43 Abs. 1 ZRS, Abstellplatzbedarf**

Es ist festzuhalten, dass die Kompetenz für die Festlegung von Reduktionsfaktoren bei der Bau- und Umweltschutzdirektion liegt. Die von der Stadt in Anhang Q festgelegten Reduktionsfaktoren R1, R1w und R2 können somit lediglich im Sinne von § 106 Abs. 5 RBG angewendet werden.

#### **Art. 43 Abs. 3 ZRS, Ersatzabgaben**

Die Stadt Liestal legt die Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze im vorliegenden Absatz fest. Dabei ist festzuhalten, dass die Regelung von Ersatzabgaben nicht im Zonenreglement erfolgen kann, insbesondere weil auch notwendige Inhalte dabei fehlen. Gemäss § 107 Abs. 2 RBG erlassen die Gemeinden ein Ersatzabgabereglement, in dem die Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze festgelegt werden. Der Stadtrat wird deshalb aufgefordert, innert drei Jahren ein entsprechendes Ersatzabgabereglement zu erarbeiten und den vorliegenden Absatz aufzuheben.

#### **Art. 45 Abs. 3 ZRS, Bonus für hindernisfreies Wohnen**

Der Regierungsrat kann der vorliegenden Bestimmung zwar zustimmen, allerdings ist zu bemerken, dass die festgehaltenen Voraussetzungen, unter denen eine Nutzungserhöhung gewährt wird, relativ unspezifisch sind und in der Anwendung einen grossen Ermessensspielraum aufweisen. Der Bau von wirklich hindernisfreien Wohnungen, z.B. gemäss SIA-Normen, ist damit wohl nicht gewährleistet.

#### **Art. 46 ZRS, Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen**

Es ist festzuhalten, dass diese Bestimmungen prinzipiell nicht in das Zonenreglement gehören, sondern ihren zweckmässigen Platz im Gemeindereglement finden.

#### **Art. 47 ZRS, Aufgaben Stadtbaukommission**

Es ist festzuhalten, dass diese Bestimmungen prinzipiell nicht in das Zonenreglement gehören, sondern ihren zweckmässigen Platz im Gemeindereglement oder in einem eigenen Reglement finden. Der Regierungsrat bittet um eine entsprechende Anpassung im Rahmen einer nächsten Mutation.

#### **Art. 48 Abs. 2 ZRS, Gebührenansätze**

Die sinngemässe Anwendung der Gebührenansätze gemäss kantonaler Verordnung ist nicht verständlich, da es sich im kleinen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich um andere Sachverhalte handelt (andere Bauten und Anlagen als im "normalen" Baubewilligungsverfahren). Der Regierungsrat bittet um eine entsprechende Anpassung im Rahmen einer nächsten Mutation.

#### **Art. 48 Abs. 3 ZRS, Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren – Verordnungen zum Reglement**

s. Art. 16

### **Art. 52 Abs. 2 ZRS, hängige Verfahren**

Die vorliegende Bestimmung entspricht § 139 Abs. 2 RBG (Übergangsbestimmungen) und kann somit keine eigenständige Bedeutung erlangen. Im Übrigen ist § 125 RBG anzuwenden.

## **B. Zonenplan Siedlung – Planteil Grundnutzung**

### **Trennlinie Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft**

Die Trennlinie Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft stellt die Trennung der Anwendungsgebiete der Zonenvorschriften Siedlung und der Zonenvorschriften Landschaft dar. Sie besitzt rein orientierenden Charakter. Die im verbindlichen Planinhalt des Zonenplans aufgeführte Trennlinie Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft ist somit nicht Gegenstand der Genehmigung.

### **Regionaler Detailplan für die psychiatrische Klinik "Hasenbühl"**

Der regionale Detailplan für die psychiatrische Klinik "Hasenbühl" erlangte am 14. Januar 1971 seine Rechtskraft. Er ist nach heutigem Recht als kantonaler Nutzungsplan gemäss § 12 RBG zu verstehen. Der regionale Detailplan ist im kommunalen Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellt. Dabei ist zu bemerken, dass der dargestellte Perimeter nicht den vollständigen regionalen Detailplan zeigt, sondern lediglich die Teile innerhalb des Zonenplans Siedlung. Es ist festzuhalten, dass die von der Stadt Liestal innerhalb des Perimeters des regionalen Detailplans festgelegten Nutzungszonen nur im Sinne von § 12 Abs. 4 RBG angewendet werden können. Dies gilt insbesondere auch für die nicht dargestellten Bereiche ausserhalb des Zonenplans Siedlung.

Im regionalen Detailplan wurde für den Vollausbau der psychiatrischen Klinik eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen festgelegt. Im Sinne des Genehmigungsantrages der Stadt Liestal zur Teilrevision der Zonenvorschriften Siedlung wird das Amt für Raumplanung beauftragt, die Zweckmässigkeit dieser Zonenzuordnung und somit des regionalen Detailplans aus heutiger Sicht zu überprüfen.

Aufgrund der Einspracheverhandlung der Einsprache 14 wurde vereinbart, dass die Wohnzone W2 im Gebiet Laubiboden von der Genehmigung ausgenommen werden soll (siehe Abschnitt IV. Ziffer 6.7). Der Bereich wird deshalb im Zonenplan gestrichen. Es gilt die im regionalen Detailplan festgelegte Zone für öffentliche Werke und Anlagen. In Abweichung zu der von der Stadt beantragten Nichtgenehmigung wird jedoch lediglich derjenige Teil der W2-Zone von der Genehmigung ausgenommen, welcher innerhalb des Perimeters des regionalen Detailplans liegt. Die Nichtgenehmigung des schmalen Streifens W2-Zone ausserhalb des Perimeters des regionalen Detailplans hätte indes materiell keine Änderung zur Folge, da sich dieser Streifen gemäss bisherigem Zonenplan bereits in einer W2-Zone befindet.

## **C. Zonenplan Siedlung – Planteil überlagernde Gebiete, Zonen und Objekte**

### **Trennlinie Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft**

s. Zonenplan Siedlung – Planteil Grundnutzung

### **Erhaltenswertes Gebäude (Kategorie A)**

s. Art. 25

## **Inventar der geschützten Kulturdenkmäler**

s. Art. 25

### **D. Strassennetzplan Siedlung**

#### **Fuss- und Wanderwege**

Im Strassennetzplan Siedlung wird auf eine differenzierte Darstellung der Fuss- und Wanderwege verzichtet. Zudem werden weder ein Wanderwegnetz noch ein Fusswegnetz dargestellt. Es ist somit nicht ersichtlich, welche Strassen und Wege die Funktion eines Wanderweges oder/und eines Fussweges im Sinne der Bundesgesetzgebung bzw. des Dekrets über den Regionalplan Fuss- und Wanderwege aufweisen. Es ist nicht ersichtlich, ob und wie Sammel- und Erschliessungsstrassen die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleisten. Die Planungsanweisungen des Dekrets über den Regionalplan Fuss- und Wanderwege sind noch nicht erfüllt. (Im Übrigen ist zu bemerken, dass der noch nicht rechtskräftige kantonale Richtplan identische Planungsanweisungen enthält.) Der Stadtrat wird deshalb aufgefordert, den Strassennetzplan innert drei Jahren entsprechend zu ergänzen. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die im Regionalplan Fuss- und Wanderwege bzw. im kantonalen Richtplan festgesetzten Wanderwegverbindungen als Wanderwege im Sinne des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege.

#### **Begegnungszonen und Tempo 30-Zonen**

Im orientierenden Inhalt des Strassennetzplans werden Begegnungszonen und Tempo 30-Zonen aufgeführt. Dazu ist festzuhalten, dass die Prüfung möglicher Bereiche, in denen mit verkehrspolizeilichen und baulichen Massnahmen der Verkehr beruhigt werden soll, in einem separaten Verfahren erfolgt, welches sich nicht auf das RBG sondern im Wesentlichen auf das eidgenössische Strassenverkehrsrecht stützt. Insofern kann es sich bei den dargestellten Bereichen - soweit sie noch nicht bestehend sind - lediglich um mögliche Bereiche für Massnahmen der Verkehrsberuhigung handeln.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass gemäss § 34 Abs. 1 RBG die kommunalen Strassen und Wege verbindlich einem Strassentyp bzw. einer -funktion zugeordnet werden müssen. Da die dargestellten Begegnungszonen (Stadtzentrum, Bahnhof) lediglich orientierenden Charakter haben, fehlt somit eine Klassifizierung der Strassen in den genannten Bereichen. Der Stadtrat wird deshalb aufgefordert, den Strassennetzplan innert drei Jahren entsprechend zu ergänzen. Im Übrigen wird der Stadtrat ersucht, das Reglement über das Strassenwesen von 1970 im Sinne der heutigen Gesetzgebung zu überarbeiten.