

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

Nr. 1833

vom 02. Dezember 2014

### **Stadt Liestal, Quartierplanvorschriften „Grienmatt“ und Mutation „Grienmatt“ zum Teilzonenplan „Zentrum“**

A. Der Einwohnerrat Liestal hat am 18. Dezember 2013 die Quartierplanvorschriften „Grienmatt“ und die Mutation „Grienmatt“ zum Teilzonenplan „Zentrum“ beschlossen. Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

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

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

Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung entlang der Gerberstrasse, welche Bauten der Schutzkategorie B innerhalb einer Ortsbildschutzzone umfasst, aus der Zone mit Quartierplanpflicht entlassen, so dass für diese wiederum die Zentrumszone 2 gilt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 9. Januar bis 7. Februar 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 9. Januar 2014, in den Aushängekästen und auf der Webseite der Stadt Liestal bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 30. Dezember 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist von der Osbo Schuhfabrik AG, Oristalstrasse 87, 4410 Liestal, vertreten durch Thomas Christen, Advokatur & Notariat zum Thurgauerhof, Lindenstrasse 2, 4410 Liestal, Einsprache eingereicht worden. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 1. Juli 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 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, wurde mit Schreiben vom 13. November 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 „Grienmatt“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 21. Februar 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungswesen, Erfordernis einer Baubewilligung, Baugesuchsunterlagen Allgemein und insbesondere bezüglich Ziff. 5 Abs. 9 sowie Ziff. 7 Abs. 5 Quartierplan-Reglement (QR) 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 Anordnung und Volumen (Ziff. 5 Abs. 2 QR)

Die Bestimmung, dass Balkone nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen und Gestaltungsbaulinien nicht überragen dürfen, kann nur soweit Gültigkeit haben, wie Baubereiche ohne umhüllende Baulinie festgelegt wurden oder Baubereiche von einer Gestaltungsbaulinie umgrenzt sind. Wo Baubereiche hingegen mit einer Baulinie begrenzt werden, kommt in jedem Fall § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, d.h. Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 RBV sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### 1.5 Solarenergie (Ziff. 5 Abs. 8, Ziff. 9 Abs. 3 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 – die Worte „sowie Sonnenkollektoren“ in Ziff. 5 Abs. 8 QR sowie der zweite Satz („Auf eine gute ... besonders zu achten.“) in Ziff. 9 Abs. 3 QR – keine eigenständige Wirkung. Sie werden im Reglement (redaktionell) gestrichen.

Solaranlagen im Quartierplan-Areal sind grundsätzlich baubewilligungsfrei im Sinne von Art. 18a Abs. 2 lit. a. RPG. Sie sind der zuständigen Behörde vor der Realisierung zu melden.

#### 1.6 Umgebungsplan (Ziff. 7 Abs. 4 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.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baugesuchverfahrens 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.

#### 1.7 Uferschutzzone, öffentlicher Fuss- und Veloweg (Ziff. 7 Abs. 7 QR, QP Plan 2)

Es ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Uferweg unmittelbar an der Ergolz in Etappen zurückgebaut werden soll, sobald Teile des neuen öffentlichen Fuss- und Veloweges ausserhalb der Uferschutzzone fertiggestellt sind, damit die Funktion der Schutzzone als Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie als ökologische Vernetzungsachse erfüllt werden kann.

#### 1.8 Gestaltungskonzept (Ziff. 7 Abs. 9 QR)

Es ist festzuhalten, dass die Grundeigentümer/-innen nicht öffentlich-rechtlich verpflichtet werden können, ein Gestaltungskonzept zu erstellen und dabei die Lärmschutzwand entlang der H2 miteinzubeziehen. Die Festsetzung widerspricht zudem der Systematik, weil die Lärmschutzwand entlang der H2 ausserhalb des Quartierplan-Perimeters liegt, es sich beim Umgebungsplan gemäss vorhergehender Ausführung (Ziff. 1.6) um einen Nachweisplan handelt und somit ein Gestaltungskonzept nicht Grundlage für einen Umgebungsplan sein kann. Der Absatz muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

Selbstverständlich steht es den Grundeigentümer/-innen frei, aus eigenem Antrieb ein Konzept für die Umgebungsgestaltung zu erarbeiten. Eine diesbezügliche Vereinbarung könnte allerdings nur privat-rechtlich (z.B. im Quartierplanvertrag) vorgenommen werden.

### 1.9 Wasser und Abwasser (Ziff. 9 Abs. 5 QR)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abwasserentsorgung entsprechend des Generellen Entwässerungsplanes GEP realisiert werden muss. Das Abwasserreglement alleine bietet keine Planungsgrundlage zur Entwässerung des Areals.

### 1.10 Naturgefahren (Ziff. 11 QR)

Die in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebiete sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters mit entsprechenden Gefahrenzonen überlagert und das Quartierplan-Reglement beinhaltet die zugehörigen Bestimmungen. Dennoch sind zu der Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der vorliegenden Nutzungsplanung Anmerkungen anzubringen:

In Anlehnung an die Vorgaben der Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP 2011) wurden, bezogen auf die Baubereiche, massgebende Hochwasserkoten festgelegt. Obwohl im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verlangt wurde, die Herleitung der massgebenden Hochwasserkote im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen, kann deren Zweckmässigkeit und korrektes Mass auf Basis der vorliegend zur Genehmigung eingereichten Unterlagen nicht abschliessend beurteilt werden. Der im Planungsbericht entsprechend enthaltene Auszug aus der Fliesstiefenkarte mit Höhenlinienangaben (Abb. 8) ist im gewählten Massstab nicht lesbar. In Bezug auf die in „QP Plan 3: Schnitte“ ausgewiesenen Terrainkoten erscheinen die definierten Hochwasserkoten – soweit beurteilbar und ohne Berücksichtigung der Variabilität der Terrainkote von +/- 0.5 m – als realistisch. Die in den Plangrundlagen enthaltenen, beschränkten Aussagen zum zukünftigen Terrainverlauf lassen jedoch kein ausreichendes Gesamtbild zur Beurteilung der Beeinflussung von Fliesswegen und Fliesshöhen unter Berücksichtigung der zukünftigen Gegebenheiten zu. Zudem fehlt die Definition einer Hochwasserkote für Baubereich C7. Aufgrund der ausgeschiedenen „Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung“, welche nördlich teilweise an den Baubereich C7 angrenzt, muss davon ausgegangen werden, dass Überschwemmungen – abhängig von der Terraingestaltung – auch die Baute C7 betreffen können und der Wasserstand das Niveau der für die Baute C5 massgebenden Hochwasserkote erreichen kann. Sofern sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, tiefliegende Fensteröffnungen oder Lichtschächte zu Untergeschossen befinden, ist von einer Überflutung der Baute C7 auszugehen, wenn die Überschwemmung der Gefahrenzone nicht durch eine entsprechende Terraingestaltung verhindert oder das Gebäude durch Massnahmen vor Überflutung geschützt wird. Um einen möglichst effizienten Schutz von Gebäuden und haustechnischen Anlagen unter Berücksichtigung der zukünftigen Gegebenheiten zu gewährleisten, sind die massgebenden Hochwasserkoten im Rahmen des Baugesuchs zu überprüfen und wo nötig zu ergänzen, 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.

### 1.11 Sichtweiten Ein-/Ausfahrten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugesuches die minimalen Sichtweiten der Ein- und Ausfahrten in die Gerberstrasse und auf den Gestadeckplatz gemäss SN 640 273a sicherzustellen sind.

### 1.12 Mutation „Grienmatt“ zum Teilzonenplan „Zentrum“, Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte weist in einigen Gebieten des Siedlungsraums der Stadt Liestal Naturgefahren aus. So auch im Bereich der vorliegenden Mutation „Grienmatt“. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, sind die im Gemeindegebiet bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in den Zonenvor-

schriften Siedlung mittels eigentümergebundenen Zonenvorschriften umzusetzen. Dazu wird auf das diesbezügliche Schreiben des Regierungsrats vom 28. Juni 2011 verwiesen, mit dem die Gemeinden aufgerufen wurden „... die naturgefahrenspezifischen Anpassungen (der Nutzungsplanung) ohne Verzug anzugehen und wenn möglich innert 3 Jahren dem Souverän zur Beschlussfassung vorzulegen“. Diese, das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Liestal umfassende Anpassung der Nutzungsplanung, ist derzeit noch ausstehend. Die Stadt wird gebeten, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung möglichst bald anzugehen.

## 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

### 2.1 Gestaltungsbaulinie Baubereiche C8 und C9 (QP Plan 1: Bebauung und Nutzung)

Gemäss § 12 Abs. 3 RBG können die Gemeinden nach dem Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung Baulinien ziehen, sofern der Kanton darauf verzichtet. Bei Baulinien an kantonalen Verkehrsflächen verzichtet der Kanton aber seit längerer Zeit grundsätzlich auf eine Kompetenzübertragung an die Gemeinden. Stattdessen legt er diese gemäss § 12 RBG selbständig fest. Da somit die formelle Voraussetzung für eine Genehmigung fehlt, muss die Gestaltungsbaulinie entlang der Baubereiche C8 und C9 (Gestadeckplatz) – welche sich teilweise in einem geringeren Abstand als dem gesetzlichen Minimalabstand zur Kantonsstrasse befindet – von der Genehmigung ausgenommen werden.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Stadt Liestal mit Schreiben vom 29. Oktober 2014 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 18. November 2014 hat der Stadtrat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Liestal am 18. Dezember 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Grienmatt" sowie die Mutation „Grienmatt“ zum Teilzonenplan „Zentrum“ werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

#### Ausnahmen

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

a) Ziff. 7 Abs. 9 QR

b) Gestaltungsbaulinie Baubereiche C8 und C9

Von Gesetzes wegen kann die folgende Bestimmung nicht in Rechtskraft erwachsen (im Reglement rot gestrichen):

c) Ziff. 5 Abs. 8 QR, „sowie Sonnenkollektoren“

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/QP/22/0, 40/TZPS/6/11, 40/BSP/73/6 (Quartierpläne Nr. 1-3, Mutation zum Teilzonenplan „Zentrum“, Mutation zum Baulinienplan „Zentrum und Stadtgraben“), 40/QR/22/0 (Quartierplan-Reglement) und 40/TZPS/6/12 (Mutation „Grienmatt“ zum Teilzonenplan „Zentrum“) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

3. Der Stadtrat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittel-

belehrung 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.

4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. 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:**

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

Der Landschreiber:

*Peter Vetter*