

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-179

vom 12. Februar 2019

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften «Heuwinkel»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 12. Juni 2018 die Quartierplanvorschriften «Heuwinkel» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A-22, A-2453 und teilweise A-20 (Strassenparzelle) mit einer Gesamtfläche von 4'909 m². Als zulässige Nutzung sind 6'950 m² BGF festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 20. September unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit Schreiben vom 14. Januar 2019 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.1 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, 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 Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

1.2 § 4 Absatz 7 "Technische Bauteile auf dem Dach" Quartierplanreglement

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (per 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 keine eigenständige Wirkung.

1.3 § 5 Absatz 2 "Umgebungsgestaltung" und § 6 Absatz 1 "Grundsatz" Quartierplanreglement

In § 87 RBV ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Die vorliegenden Quartierplanvorschriften nehmen in mehreren Bestimmungen Bezug zur Umgebungsgestaltung. Der Regierungsrat präzisiert, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplans oder eines analogen Nachweises bei der Baubewilligungsbehörde beantragen

kann, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Im Weiteren wird präzisiert, dass es sich hierbei nicht um einen Planungsakt, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat. Insofern können die in den verschiedenen Bestimmungen 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 § 6 Absatz 1 geforderte detaillierte Festlegung von Inhalten in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung kann folglich nur im vorgenannten Sinne des Nachweises verstanden werden.

1.4 § 6 Absatz 3 "Parkierung" des Quartierplanreglements

Dem Quartierplan "Heuwinkel" liegt ein Mobilitätsgutachten im Sinne von § 70 Absatz 2^{bis} der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bei. Die in der Verordnung festgelegten Kriterien zur Herabsetzung der Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge respektive zur Festlegung als Höchstwert werden im Gutachten behandelt und finden ihre Umsetzung im Quartierplanreglement. Es bleibt lediglich klarzustellen, dass sich die in Absatz 3 Buchstabe a. erwähnte "fallweise" Festlegung der Stammparkplätze auf das vorliegende Quartierplanverfahren bezieht und damit für alle nachfolgenden Baubewilligungsverfahren innerhalb dieser Quartierplanvorschriften verbindlich ist.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 12. Juni 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Heuwinkel» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/27/0, 2/ZPS/1/9, 2/LES/2/3 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 2/QR/27/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich