

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2020-1307

vom 22. September 2020

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften «Sturzenegger»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 6. November 2019 die Quartierplanvorschriften «Sturzenegger» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. A-5650 mit einer Gesamtfläche von 5'608 m². Als zulässige Nutzung sind 6'800 m² BGF festgelegt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der endgültige Bau- und Strassenlinienplan «Spitzwaldstrasse» mit der Inventarnummer 2/eBS/13/0 mutiert.

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

C. Mit Schreiben vom 29. Mai 2020 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 E-Mail vom 8. Juni 2020 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

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.

2. § 4 Absatz 6 «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 kantonale geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen keine eigenständige Wirkung.

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.

4. § 6 Absatz 3 «Parkierung» Quartierplanreglement

Gestützt auf das im Planungs- und Begleitbericht integrierte Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Abschnitt 4.2.5) sowie § 70 Absatz 2^{bis} RBV legt der Gemeinderat für Wohnungen einen reduzierten Bedarf von 0.7 Stammparkplätze fest. Entgegen der Annahme im Planungsbericht gibt es keine «Handhabung» des Kantons, die eine Reduktion alleinig durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr rechtfertigt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist vielmehr eine Grundvoraussetzung (§ 70 Absatz 2^{bis} Buchstabe b. RBV). Das eigentliche Nutzungskonzept und dessen Umsetzung mit der Quartierplanung hat die Gemeinde daraufhin in der E-Mail vom 28. August 2020 präzisiert und näher ausgeführt. Damit sind die Voraussetzungen gemäss § 70 Absatz 2^{bis} RBV soweit erfüllt. Für ausgewiesene Alterswohnungen legt das Reglement 0.5 Stammparkplätze fest. Die im Kaufvertrag vom 20. Oktober 2017 vereinbarte Verbindung zum Allschwiler Alterskonzept und dessen Vorgaben sichern das im Quartierplan beabsichtigte Alterswohnen. Gegen die festgelegte Reduktion der Stammparkplätze für ausgewiesene Alterswohnungen ist daher nichts einzuwenden und wird gestützt auf § 70 Absatz 1 RBV in Verbindung mit Anhang 1/11 vom Regierungsrat genehmigt. Auf Folgendes ist hinzuweisen: Sollen einmal bewilligte, ausgewiesene Alterswohnungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr für das Alterswohnen genutzt und einer allgemeinen Wohnnutzung zur Verfügung stehen, ist der damit verbundene notwendigen Abstellplatzbedarf gemäss § 106 RBG zu überprüfen.

5. «neuer Terrainverlauf» Quartierplan

Das Quartierplanreglement bestimmt in § 5 Absatz 3, dass der «im Quartierplan definierte neue Terrainverlauf» als Richtwert gilt und dieser maximal «+/- 0.5 m vertikal modelliert werden» kann. Im zur Genehmigung eingereichten Quartierplan ist der «Terrainverlauf» jedoch als orientierender Planinhalt dargestellt. Dieser Widerspruch erklärt sich dadurch, dass der Terrainverlauf im Quartierplan selbst nur als «Richtwert» angesehen wird. Unabhängig davon, ist er aber für eine spätere Terrainmodellierung verbindlich und zählt damit zu den beschlossenen, rechtsverbindlichen Planinhalten. Die Gemeinde Allschwil bestätigt denn auch im E-Mail vom 20. August 2020, dass dieser Festlegung Verbindlichkeit zukommt. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird der Legendeneintrag seiner Bestimmung folgend im rechtsverbindlichen Planinhalt dargestellt.

2. Beschluss

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 6. November 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Sturzenegger» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/29/0, 2/ZPS/1/11, 2/eBS/13/1 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum endgültigen BSP «Spitzwaldstrasse») und 2/QR/29/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats 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 AG, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität, Marc Bohm, Sandra Baldauf
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich