

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-1439

vom 29. Oktober 2019

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften «Wohnen Wegmatten»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 12. September 2018 die Quartierplanvorschriften «Wohnen Wegmatten» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Situation und Ansichten 1:500»

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. A-316 mit einer Gesamtfläche von 13'038 m². Als zulässige Nutzung sind 15'645 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 15. Oktober 2018 bis 13. November 2018 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 41 vom 11. Oktober 2018 und im Allschwiler Wochenblatt vom 12. Oktober 2018 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 2. Oktober 2018) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist die Einsprache von [REDACTED] eingereicht worden:

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 26. April 2019 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Am 26. August 2019 wurde ein Mobilitätsgutachten für die Quartierplanung nachgereicht, mit der Absicht, die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss § 70 Absatz 2^{bis} RBV herabzusetzen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (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 bei 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 (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. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) 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 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2019 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 30. Juni 2017 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 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.

1.4 § 4 «Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten» des Quartierplanreglements

Seit Inkrafttreten von § 104b RBG, § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (am 1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffen abschliessend kantonale geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit kommt diesbezüglichen Bestimmungen keine eigenständige Wirkung zu.

1.5 § 4 Absatz 7 «Städtebauliche und landschaftliche Einpassung» des Quartierplanreglements
Die Gemeinde kann der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass weitere Unterlagen verlangt werden, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist (§ 87 Absatz 4 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz). Die Farbgebung und Materialisierung kann im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, wenn die Quartierplanvorschriften diesbezügliche Vorschriften enthalten. Fehlen solche, ist die Bedeutung eines so beantragten Farb- und Materialkonzepts fraglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es gemäss § 129 RBG der Baubewilligungsbehörde obliegt, erforderliche Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung zu knüpfen. Einem im Baubewilligungsverfahren eingereichten Konzept kann daher nicht durch eine Bestimmung im Quartierplanreglement automatisch Verbindlichkeit zukommen.

1.6 § 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.

1.7 § 5 Absatz 3 «Materialien Aussenraum» des Quartierplanreglements
Die Bestimmung verlangt, dass zu wählende Materialien [im Aussenraum] gemäss den angegebenen Normen im Umgebungsplan nachzuweisen sind. Hierzu ist folgendes anzumerken: Eine Anwendung der Bestimmung auf 'weitere relevante SIA- und VSS-Normen' mangelt an einer hinreichenden Bestimmtheit und würde Raum für Interpretationen schaffen, wo keiner sein darf. Der entsprechende Passus wird redaktionell gestrichen. Zudem ist zu präzisieren, dass nicht die jeweils aktuellen Normen gelten, sondern diejenigen, die bei der Genehmigung der Quartierplanung in Kraft waren. Ein dynamischer Verweis auf eine technische Norm in einer reglementarischen Bestimmung wäre demgegenüber unzulässig.

1.8 § 5 Absatz 4 «Terrainmodellierungen» des Quartierplanreglements und orientierender Planinhalt «Gewässerbaulinie (Gewässerraum)» des Quartierplans
Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Terrainveränderungen entlang von Gewässern bis zu einer Breite gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) bzw. eines noch festzulegenden Gewässerraums (gemäss Gewässerschutzverordnung und § 12a RBG) nicht zulässig sind.
Die «Gewässerbaulinie (Gewässerraum)» kann gestützt auf den geänderten § 12a RBG nicht mehr als Gewässerraum betrachtet werden.

1.9 § 5 Absatz 9 «Schutz und Pflegemassnahmen» des Quartierplanreglements
Analog zur vorstehenden Ziffer 1.5 muss offenbleiben, welche Bedeutung einem zu beantragenden Pflegekonzept im Baubewilligungsverfahren zukommen soll. Die Festlegung von Schutz- und Pflegemassnahmen kann nicht an das Baubewilligungsverfahren delegiert werden.

1.10 § 6 Absatz 2 «Parkierung» des Quartierplanreglements
Die Gemeinde hat am 26. August 2019 ein Mobilitätsgutachten zur Reduktion der Stammparkplätze im Sinne von § 70 Absatz 2^{bis} RBV nachgereicht. Bereits beim Erlass der Quartierplanung (am 12. September 2018) bestand die Absicht, dass der Gemeinderat Anträge zur Reduktion der Stammparkplätze unterstützt. Das eingereichte Verkehrsgutachten erläutert denn auch, dass § 70 Absatz 2^{bis} RBV zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in Kraft war. Zur Genehmigung eingereicht wurden die vorliegenden Quartierplanvorschriften nach dem 1. Januar 2019 und damit nach Inkrafttreten der besagten Bestimmung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Ziel von § 70 Absatz 2^{bis} RBV ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, gestützt auf ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, unabhängig von Anhang 1/S. 12 RBV herabzusetzen oder Höchstwerte festzulegen. Dieses Ziel verfolgte die Gemeinde bereits mit der im Quartierplanreglement erlassenen Bestimmung. Die in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz formulierten Kriterien werden mit den eingereichten Unterlagen erfüllt. Es ist nachvollziehbar und pragmatisch, das nachgereichte Mobilitätsgutachten in diesem Fall, wo sich der Erlasszeitpunkt der Quartierplanung und das Inkrafttreten der Verordnungsbestimmung überschneiden, zuzulassen und die Bestimmung von § 6 Absatz 2 des Quartierplanreglements entsprechend klarzustellen. Für Wohneinheiten sind im Baubewilligungsverfahren eine Mindestanzahl von 0.8 Stammparkplätzen bzw. für «betreutes Wohnen im Alter» eine Mindestanzahl von 0.5 Stammparkplätzen nachzuweisen. Diese herabgesetzten Mindestzahlen korrespondieren sowohl mit dem in § 6 Absatz 2 Quartierplanreglement verankerten Angaben zur Reduktion von Parkplätzen als auch mit den Erkenntnissen aus dem nachgereichten Mobilitätsgutachten.

1.11 § 7 Absatz 1 Buchstabe b. «Energie» des Quartierplanreglements
In der Bestimmung ist festgelegt, dass die Quartierplan-Überbauung die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie anstrebt. Damit sind im Baubewilligungsverfahren die geltenden gesetzlichen Anforderungen des Energiegesetzes im Mindesten zu erfüllen. Eine weitergehende Prüfung im Sinne des angestrebten Effizienzpfads liegt nicht in der Verantwortung der kantonalen Fachstelle Energie. Die Einhaltung der Zielwerte betreffend Energieeffizienz prüft die Gemeinde Allschwil gemäss Regelung im Quartierplan-Vertrag.

1.12 Festlegungen im Quartierplan mit dem Legendenzusatz «Lage wegleitend» bzw. «Lage und Anzahl wegleitend»
Der Begriff «wegleitend» lässt darauf schliessen, dass die Lage der betroffenen Festlegung «richtungsweisend» oder «wegweisend» bestimmt ist. Dies mag für Signaturen wie Hauszugänge richtig sein, wenn deren exakte Lage noch nicht feststeht. Bei flächenhaften Festlegungen, wie den individuell nutzbaren Freiflächen muss jedoch präzisiert werden, dass die äusserste Abgrenzung der Signatur deren Lage abschliessend bestimmt. Innerhalb der so bestimmten Fläche bleibt die künftige Anordnung der entsprechenden Nutzung(en) jedoch offen, bzw. wird durch die Signatur nur «richtungsweisend» festgelegt. Bei den Bäumen, deren Anzahl ebenfalls als «wegleitend» bestimmt wird, ist zu präzisieren, dass mindestens deren Anzahl durch den Eintrag im Quartierplan im Grundsatz bestimmt ist.

1.13 Kantonsstrassennetz
Der Regierungsrat weist der Vollständigkeit halber noch darauf hin, dass sich der Knoten Baslerstrasse / Baselmattweg im Rückstaubereich des Kreisel Grabenring bzw. (wie im Verkehrsgut-

achten erwähnt) der Lichtsignalanlage am Grabenring / Hegenheimermattweg befindet. Zu Spitzenstunden kann kein Anspruch auf die im Verkehrsgutachten ausgewiesene Qualitätsstufe VQS A/B durch den Quartierplan erhoben werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. 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/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich insbesondere gegen die Festlegung von Baubereich «B» sowie gegen andere Bestimmungen des Quartierplanreglements die sich im Weiteren mit dem Abstand von Bauten zur Parzelle des Einsprechers hin auswirken könnten. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Der Quartierplan sei dahingehend abzuändern, dass

- a) der im Plan festgelegte Baubereich «B» den minimalen Grenzabstand hinsichtlich der [REDACTED] [REDACTED] gerichteten Seite einhalte, mit der Folge, dass dieser Abstand überall mindestens 11.5 m betrage, falls die entsprechende Fassade des geplanten Gebäudes eine Länge zwischen 12 m und 24 m aufweisen bzw. 15 m betrage, falls die Gebäudelänge zwischen 24 und 36 m aufweisen würde;
- b) § 4 Abs. 1 lit. b des Quartierplan-Reglements explizit klarstelle, dass geringfügige Überschreibungen von Baubereichsbegrenzungen in keinem Falle gestattet würden, sofern dadurch [REDACTED] die minimalen Grenzabstände im Sinne des vorgenannten Buchstaben a) unterschritten würden;
- c) § 4 Abs. 8 Quartierplan-Reglement explizit klarstelle, dass falls die zu den zuvor erwähnten Parzellen gerichtete Fassade des geplanten Gebäudes eine Länge von 24 m oder weniger aufweisen würde, diese Fassadenlänge auch durch allfällige spätere Renovationen und Änderungen unter keinen Umständen auf über 24 m verlängert werden dürfte;
- d) § 4 Abs. 2 Quartierplan-Reglement explizit klarstelle, dass unterirdische Bauten und Bauteile erst dann erstellt werden dürften, wenn ein umfassendes Baumschutzkonzept zugunsten der auf den vorerwähnten Parzellen stehenden Bäumen erstellt worden und dessen Einhaltung vollumfänglich gesichert sei.
- e) Eventualiter sei das Projekt «Wohnen Wegmatten» in seiner Gesamtheit soweit parkaufwärts in Richtung Baslerstrasse zu verschieben, bis die minimalen Grenzabstände im Sinne des vorhergehenden Buchstaben a) eingehalten würden.
- f) Es sei davon Kenntnis zu nehmen, dass sich der Einsprecher vorbehalte, von der Gemeinde einerseits für die ihm durch die Quartierplanung entstehenden erheblichen Planungsnachteile eine Entschädigung einzufordern, und andererseits Ersatz für jeden Schaden, der ihm infolge der Nichteinhaltung des hiervor Begehrten entstehe, einzufordern.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Weder der Quartierplan noch die sonst im öffentlichen Auflageverfahren einsehbaren Dokumente würden konkrete Angaben zu den Fassadenlängen des für den Baubereich «B» geplanten Gebäudes enthalten. Gestützt auf Messungen des Einsprechers sei anzunehmen, dass das im Baubereich «B» geplante Gebäude auf [REDACTED] gerichteten Seite eine Fassadenlänge von über 24 m - mindestens aber eine Fassadenlänge von über 22.5 m aufweisen werde.
- 2) Für Gebäude, welche - wie vorliegend geplant - mehr als 5 Geschosse aufweisen, sei der Grenzabstand gemäss § 90 Abs. 3 RBG jeweils im Einzelfall festzulegen. Hierzu habe das Bauinspektorat für Gebäude mit 7 Geschossen folgende Praxis entwickelt (mit Verweis auf den Newsletter 01/2016 des Bauinspektorats): Bei einer Fassadenlänge von über 24 m bis 36 m sei ein minimaler Grenzabstand von 15 m einzuhalten; bei einer Fassadenlänge von über 12 m bis 24 m ein solcher von 11.5 m.
- 3) Anhand einer Visualisierung erläutert der Einsprecher: Es sei unschwer zu erkennen, dass der geplante Baubereich «B» [REDACTED] minimalen Grenzabstände in keiner Weise beachte. Eine solche Planung widerspreche einerseits übergeordnetem Recht und sei deshalb unzulässig. Andererseits werde das Projekt «Wohnen Wegmatten» seitens der Gemeinde als offen, grosszügig und luftig beworben (mit Verweis auf den Planungs- und Be-

gleitbericht, S.6 f.). Dies möge in Richtung Westen - also in Richtung des Parks bzw. der Baslerstrasse - zutreffen; mitnichten aber in Richtung der Parzellen des Einsprechers. Insofern sei diese Bewerbung durch die Gemeinde widersprüchlich und irreführend.

4) Die Rüge des zu geringen Grenzabstands sei keineswegs neu. Der Einsprecher selbst habe diese Rüge bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens angebracht. Dass seitens der Gemeinde darauf nicht eingetreten wurde, sei nicht nachvollziehbar. Des Weiteren sei erwähnt, dass bereits das kantonale Amt für Raumplanung in seinem Vorprüfungsbericht explizit festgehalten habe, dass aufgrund der möglichen Gebäudelänge und -höhe die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände unterschreiten würden. Auf diesen Hinweis des ARP replizierte die Gemeinde nur: «Falls beim definitiven Bauprojekt die Grenzabstände unterschritten werden sollten, wird selbstverständlich ein Näherbaurecht zu Lasten der Nachbarparzellen im Grundbuch eingetragen werden müssen». Entgegen der frivolen und anmassenden Überzeugung der Gemeinde sei hier klargestellt, dass der Einsprecher unter keinen Umständen jemals ein Näherbaurecht einräumen werde; zu einer solchen Erteilung kann der Einsprecher denn auch nicht gedrängt werden.

5) Falls eine isolierte Anpassung des Baubereichs «B» nicht angängig sein sollte, sei - eventualiter - das Projekt «Wohnen Wegmatten» in seiner Gesamtheit soweit parkaufwärts in Richtung Baslerstrasse zu verschieben, bis die minimalen Grenzabstände im Sinne des bisher Gesagten eingehalten würden. Eine solche Verschiebung wäre ohne Weiteres möglich, zumal die der Planung des Wegmatten-Areals zugrundeliegende Dritte-Regel (1/3 überbaut, 1/3 strategische Reserve, 1/3 Park) bloss als Richtmass zu verstehen sei (mit Verweis auf Erläuterungen des Gemeinderats zur Volksabstimmung vom 17. Juni 2012). Darüber hinaus wird in der Einsprache darauf hingewiesen, dass der Park, mit Beschluss des Quartierplans, nicht mehr nur 1/3 des Wegmatten-Areals einnehmen werde, sondern das Doppelte, also rund 2/3 der Fläche. Zudem wird auf die veranschlagten Kosten verwiesen, welche von CHF 1.6 Millionen auf CHF 2.89 Millionen erhöht worden seien. Bei einer Genauigkeit von +/-10 % der ermittelten Kosten wird bemerkt, dass Ausgabenbeschlüsse ab CHF 3 Millionen dem obligatorischen Finanzreferendum gemäss Gemeindeordnung Allschwil unterstünden.

Wenn sich vor diesem Hintergrund die Gemeinde Allschwil eine mehr als grosszügige Kompetenz bei der Interpretation des Stimmvolkswillens einräume, so sei es ihr ebenso gut möglich, das gesamte Projekt «Wohnen Wegmatten» um einige wenige Meter parkaufwärts in Richtung Baslerstrasse zu verschieben; die rund 200 m lange Parkanlage würde davon [mit Verweis auf eine Abbildung] in keiner Weise beeinträchtigt.

Auch hier zeige sich plastisch, das bereits monierte Missverhältnis hinsichtlich der vom Projekt «Wohnen Wegmatten» beanspruchten Fläche: Während parkaufwärts viel freier Platz vorhanden sei, quetsche die Gemeinde das Wohnprojekt so nahe an die angrenzenden Parzellen, dass dort die geplanten Baubereiche nicht einmal die minimalen Grenzabstände einhalten würden.

Im Ergebnis sei das Projekt «Wohnen Wegmatten» für die Parzelle Nr. A-316 schlicht überdimensioniert. Dass unter dieser Fehlplanung seitens der Gemeinde nun die angrenzenden Grundeigentümer leiden sollen, sei nicht nachvollziehbar.

6) Zusammenfassend verletze der im Quartierplan festgelegte Baubereich «B» den minimalen Grenzabstand gegenüber den Parzellen des Einsprechers und widerspreche damit übergeordnetem kantonalem Recht. Der Quartierplan sei somit im Sinne des Gesagten anzupassen. Der im Plan festgelegte Baubereich «B» müsse also bei einer geplanten Fassadenlänge von 24.001 m bis 36 m einen minimalen Grenzabstand von 15 m garantieren; bzw. für den Fall, dass die geplante Fassadenlänge 12.001 bis 24 m betragen soll, müsse der Quartierplan einen minimalen Grenzabstand von 11.5 m garantieren.

7) Der Einsprecher rüge die Unzulässigkeit von § 4 Abs. 1 lit. b Quartierplan-Reglement, sofern damit der vom kantonalen Recht festgelegte minimale Grenzabstand unterschritten werden solle. Zur Begründung werde sinngemäss auf das zum Rechtsbegehren [hier] a) und e) Gesagte verwiesen. Die gerügte Bestimmung des Quartierplan-Reglements sei dahingehend zu ergänzen, dass die auf die Parzellen des Einsprechers gerichtete Seite des Baubereichs «B» an keiner Stelle den minimalen Grenzabstand von 15 m bzw. 11.5 m unterschreiten dürfe - und zwar selbstverständlich auch nicht über die in § 10 Abs. 1 Quartierplan-Reglement statuierte Ausnahmeregelung.

8) Der Einsprecher rüge die Unzulässigkeit von § 4 Abs. 8 Quartierplan-Reglement mit Blick auf den Fall, dass die Länge der zu den Parzellen des Einsprechers gerichteten Fassadenseite des im Baubereich «B» geplanten Gebäudes 24 m oder weniger betragen sollte. Zur Begründung werde auch hier sinngemäss auf das Gesagte zu [hier] a) und e) verwiesen: Sofern «spätere Renovationen und Änderungen» also zu einer Verlängerung der strittigen Fassade auf mehr als 24 m führen sollten - etwa durch Isolationen o. dgl. - so würde dadurch der minimale Grenzabstand von 11.5 m unzulässigerweise unterschritten. Die gerügte Bestimmung sei aus diesem Grund dahingehend zu ergänzen, dass klaggestellt werden, dass wenn [REDACTED]

gerichteten Fassadenseite des im Baubereich «B» geplanten Gebäudes 24 m oder weniger betragen sollte, «spätere Renovationen und Änderungen nicht zu einer Verlängerung der Fassade auf mehr als 24 m führen dürfe - und zwar selbstverständlich auch nicht über die in § 10 Abs. 1 Quartierplan-Reglement statuierte Ausnahmeregelung.

9) Gemäss § 1 Abs. 2 Quartierplan-Reglement bezwecke die Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» unter anderem die «Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang des Bachgrabens» sowie die «Fortsetzung einer standortheimischen Bestockung und naturnahen Begrünung des Raumes entlang des Bachgrabens in das private Überbauungsareal hinein». Auch in § 5 Abs. 1 lit. a Quartierplan-Reglement werde betont, «im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren». Weiter werde a.a.O. hervorgehoben, dass «für die Bepflanzung standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und einzubringen [sind]». Es leuchte daher ein, dass die auf dem Wegmatten-Areal bereits heute bestehenden Bäume nun einem besonderen Schutz unterstellt wurden - so wurde namentlich «das Wegnetz [sc. des Wegmattenparks] zu Gunsten des Wurzelraums der bestehenden Bäume angepasst»: vgl. Bericht des Gemeinderats an den Einwohnerrat Allschwil betreffend Wegmattenpark vom 20. Dezember 2017, S. 7. Im gleichen Bericht, S. 8, werde zudem festgehalten, dass «hochstämmige, heimische Parkbäume wie Linden, Eichen und Buchen Raumbildner und Schattenspendler [sind]» sowie «räumliche Tiefe [schaffen]», und ferner, dass «diese Parkgehölze das gestaltete Pendant zum Bachraum mit seiner naturnahen Gestaltung [bilden]».

10) Der Einsprecher teile diese Einschätzungen vollumfänglich. Er gebe allerdings zu bedenken, dass auch [REDACTED] alte, grosse, hohe und einheimische Bäume stehen, die überdies von einer Vielzahl von Vögeln als Habitat genutzt werden. Es verstehe sich daher von selbst, dass nicht nur die auf dem Wegmatten-Areal bereits bestehenden Bäume, sondern auch die Bäume auf [REDACTED] vollen Schutz beanspruchen dürfen. Eine gegenteilige Auffassung könne die Gemeinde nicht ernstlich vertreten, ohne sich dem Vorwurf der Inkonsequenz und Widersprüchlichkeit - also letztlich den Vorwürfen der Treuwidrigkeit, Ungleichbehandlung und der Willkür - ausgesetzt zu sehen.

11) Probleme würden vor dem Hintergrund des Gesagten nun konkret die im Projekt «Wohnen Wegmatten» allfällig gestützt auf § 4 Abs. 2 Quartierplan-Reglement zu errichtenden unterirdischen Bauten (Kellerräume etc.) bereiten. Das darin verankerte ökologische Gesamtkonzept - bezieht man folgerichtigerweise die Bäume [REDACTED] in dieses Gesamtkonzept mit ein - sei allerdings potentiell gefährdet: Dem der Einsprache beiliegende Bericht des Baumpflegespezialisten und Baumsachverständigen, Herrn Andreas Schulte, sei zu entnehmen, dass eine Unterkellerung entlang [REDACTED] «enorme negative Auswirkungen» auf den Baumbestand des Einsprechers hätte, zumal «sich sehr viele Wurzeln verschiedenster Bäume auf [REDACTED] ausbreiten, bzw. etablieren können». Der Experte würde feststellen, dass wenn «man jetzt aufgrund des Bauvorhabens Wurzeln entlang der Grenze kappen [würde], dies eine teils massive Herabsetzung der Versorgungsgrundlagen» des Baumbestandes zur Folge hätte, weshalb «diverse Bäume (...) absterben oder in ihrer Vitalität massiv geschädigt» würden: auch drohten sie umzustürzen. Der Experte konkludiere, dass solche Schädigungen nur durch Einhaltung eines baulichen Mindestabstandes von mindestens 3 Metern [REDACTED] verhindert werden können. Diese Flächen müssten «vor, während und nach den Baumassnahmen (...) entsprechend geschützt werden» - und zwar vor «Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen von Baumaterialien. Ver-

schmutzungen durch Öle, Benzin, Zementwasser, Bauchemikalien, Schädigungen an überirdischen Kronenteilen oder Wurzeln im Boden durch das Befahren mit Baumaschinen jeglicher Art». In jedem Fall, so der Experte, würde deshalb ein «Baumschutzkonzept, in dem die entsprechenden Schutzmassnahmen genau definiert sind», zu erstellen und umzusetzen sein. Insbesondere würden «die zu schützenden Bereiche [...] zwingend mit einem unverrückbaren Bauzaun während der gesamten Bauphase [abzusperren]» sein. Das Quartierplan-Reglement sei somit um eine Bestimmung zu ergänzen, wonach ein Baumschutzkonzept im Sinne des Gesagten aufzunehmen sei.

12) Die im Rechtsbegehren [hier] f) erwähnten Entschädigungsansprüche, die sich der Einsprecher in separaten Verfahren gegen die Gemeinde Allschwil geltend zu machen vorbehält, werden in der Einsprache pro memoria angeführt und erörtert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zu 1), 2) und 3): Baubereiche im Quartierplan «Wohnen Wegmatten» begrenzen die Fläche, in denen Hauptbauten realisiert werden können. Sie bilden damit einen «Möglichkeitsraum» und Gestaltungsspielraum für [REDACTED] im späteren Baubewilligungsverfahren. Abstandsvorschriften zwischen [REDACTED] und damit auch die verbundenen Grenzabstände sind im übergeordneten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sowie in dessen Verordnung geregelt und gehen diesen kommunalen Festlegungen in jedem Fall vor. Darauf weist auch der Kommentar im Quartierplanreglement zu § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten hin: *«Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von [REDACTED] gegen [REDACTED] ausserhalb der Quartierplanung bzw. Einhaltung von Baulinien)».*

Welche Fassadenlänge schlussendlich realisiert werden kann, ist somit nicht nur vom festgelegten Baubereich abhängig, sondern auch von allfällig beizubringenden Näherbaurechten.

Baubereiche können durchaus so ausgestaltet werden, dass ihre maximale Konsumation nur unter gewissen Voraussetzungen - wie hier mit Näherbaurechten - erreicht werden kann. Entscheidend ist, dass das dem Quartierplan zu Grunde liegende Gesamtkonzept unabhängig davon umgesetzt werden kann. Der Planungs- und Begleitbericht zum Quartierplan «Wohnen Wegmatten» erläutert auf Seite 20: «Die Form der Baubereiche wurde so gewählt, dass jede Baute in jedem Baufeld platziert werden kann». Die Bildunterschrift zur korrespondierenden Abbildung 10 präzisiert, dass «der Grundriss von jedem der projektierten Gebäude platziert werden» könne. Damit wird deutlich, dass die Baubereiche für das im Quartierplan verankerte Bebauungskonzept willentlich grösser als notwendig festgelegt wurden und zwar, mit Blick auf den Kommentar zu § 4 des Quartierplanreglements, auch im Bewusstsein, dass insbesondere Baubereich «B» ohne entsprechende Näherbaurechte nicht mit allen Grundrissformen realisiert werden kann. In wie weit dieses Vorgehen zweckdienlich ist, mag dahin gestellt bleiben.

Baubereiche suggerieren, dass diese grundsätzlich auch im festgelegten Umfang bebaut werden sollen bzw. können. Insofern empfiehlt es sich, den Umfang von Baubereichen dem effektiven Bedarf anzupassen. Der Planungsbehörde kommt bei der Ausgestaltung der Planungsmassnahmen (und damit auch der Baubereiche) aber ein grosser Ermessensspielraum zu. Gestützt auf die Begründung im Planungs- und Begleitbericht und dem Kommentar im Quartierplanreglement ist daher nicht erkenntlich, dass der Ermessensspielraum überschritten wurde. Es bleibt zudem festzustellen, dass das grundsätzliche Bebauungskonzept des Quartierplans auch ohne Näherbaurechte umgesetzt werden kann. Die im Quartierplan «Wohnen Wegmatten» festgelegten Baubereiche sind damit sowohl als zweck- wie auch als rechtmässig zu beurteilen.

Die Einsprache moniert zudem ein widersprüchliches und irreführendes Bewerten der Quartierplanung im Planungs- und Begleitbericht. Ein solcher Widerspruch oder gar eine Irreführung ist dem Regierungsrat nicht ersichtlich. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Berichterstattung der Planungsbehörde mit dem subjektiven Empfinden des Einsprechers korrespondiert. Auch wird übersehen, dass die referenzierte Stelle im Planungs- und Begleitbericht (Seite 6 f.) nicht die

Quartierplanung selbst beschreibt bzw. darüber Bericht erstattet, sondern die Erkenntnisse aus einem vorgängig durchgeführten Projektwettbewerb und Studienauftrag erläutert, welche ihrerseits durchaus eine gewisse Planungsabsicht umschreiben dürfen.

Zu 4): Der Mitwirkungsbericht vom 6. November 2017 geht auf die beiden Eingaben [REDACTED] ein und wiederholt auch da: «Grenzabstände sind gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) geregelt.» (zu Eingabe 1) und «Im Übrigen [REDACTED] der neuen Gebäude gegenüber [REDACTED] § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes eingehalten werden.» (zu Eingabe 1a). Bereits in dieser frühen Phase der Mitwirkung verdeutlicht der Gemeinderat, dass die [REDACTED] nicht durch die im Quartierplan festgelegten Baubereiche ausgehebelt werden. Es steht dem Einsprechenden selbstredend frei darüber zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen [REDACTED] möchte oder nicht.

Zu 5): Der Regierungsrat weist zu den Begehren auf Änderung der Planungsbeschlüsse auf die vorstehende Ziffer IV. Abschnitt 5. hin. Zum Verhältnis von Baubereich und Grenzabständen wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Inwiefern das Projekt «Wohnen Wegmatten» überdimensioniert oder eine Fehlplanung sei, wird in der Einsprache nicht weiter substantiiert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass vorgängig zum Quartierplan ein Projektwettbewerb stattgefunden hat als auch ein Studienauftrag durchgeführt wurde. Die nun vorliegende Quartierplanung ist ein Ausfluss aus diesen Verfahren und beruht auf dem ursprünglichen Masterplan, welcher 1/3 der Fläche für eine Bebauung resp. «Wohnen» vorsieht (Planungsbericht Ziffern 1.1, 1.2, 1.3 und 2.). Die städtebauliche Situierung der Quartierplanung und deren Qualität wird durch diese Verfahren gewahrt.

Zu 6): Zum Verhältnis von Baubereich und Grenzabstand wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Ziffern 1), 2) und 3) verwiesen. Weder kann der im Quartierplan festgelegte Baubereich «B» einen noch unbestimmten Grenzabstand verletzen, noch besteht die Möglichkeit, Grenzabstände abweichend zur kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung mittels Quartierplanung zu bestimmen bzw. wie in der Einsprache gefordert zu «garantieren».

Zu 7) und 8): Baubereiche begrenzen [REDACTED]. Auch mit allfälligen geringfügigen Überschreitungen der Baubereichsbegrenzungen (i. S. v. § 4 Absatz 1 Buchstabe b des Quartierplanreglements) oder späteren Renovationen und Änderungen (§ 4 Absatz 8 des Quartierplanreglements) können, wie vorstehend zu den Ziffern 1), 2) und 3) ausgeführt, die übergeordneten kantonalen Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken nicht umgangen werden. Für die Bemessung des Grenzabstands ist § 90 RBG bzw. § 52 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz massgebend. Eine Ergänzung resp. Klarstellung im Quartierplanreglement, wie der Einsprecher fordert, ist weder möglich (mit Verweis auf Ziffer IV. Abschnitt 5. dieses Beschlusses) noch notwendig.

Zu 9) und 10): Der Einsprecher geht davon aus, dass die bestehenden Bäume auf dem Wegmatten-Areal einem «besonderen Schutz» unterstellt wurden. Er stützt sich dabei auf allgemeine Festlegungen zu den Zielen der Quartierplanung (§ 1 Absatz 2 des Quartierplanreglements), zu den Grundsätzen über die Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraums (§ 5 Absatz 1 des Quartierplanreglements) sowie auf Aussagen in einem Erläuterungsbericht zum Wegmattenpark - und damit nicht zum vorliegenden Quartierplan selbst. Ein expliziter Schutz von bestehenden Bäumen ist in den genannten Bestimmungen über die Ziele der Quartierplanung und die Grundsätze der Nutzung, Gestaltung und den Unterhalt des Aussenraumes weder explizit geregelt noch anderweitig erkenntlich. Damit bestehenden Bäumen ein Schutz in der Nutzungsplanung zukommt, müssen diese bezeichnet und umschrieben werden (vgl. § 29 Absatz 3 RBG). Dies geschieht in

der vorliegenden Quartierplanung nur für zwei bestehende Platanen. Diese sind sowohl im Quartierplan bezeichnet als auch in § 5 Absatz 9 «Schutz und Pflegemassnahmen» Quartierplanreglement umschrieben.

Für [REDACTED] sind die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil massgebend. Keine der bestehenden Bäume steht dabei unter Schutz. Sollten auch hier Bäume mittels raumplanerischer Massnahmen (gemäss § 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz) geschützt werden, müsste dies in einer Mutation bzw. Revision der Zonenvorschriften erfolgen. Ein Schutzanspruch besteht indes nicht. Daher kann der Regierungsrat weder eine Inkonsequenz noch eine Widersprüchlichkeit oder gar treuwidriges, ungleichbehandelndes oder willkürliches Verhalten der Planungsbehörde erkennen.

Zu 11): Wie die Gemeinde im Protokoll der Verständigungsverhandlung (datiert am 2. April 2019) ausführt, können gemäss § 65 RBV unterirdische Bauten, die entlang der [REDACTED] unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, an oder mit schriftlicher Zustimmung [REDACTED] [REDACTED]. Wie der Regierungsrat bereits zu Ziffer 9) bzw. 10) festgestellt hat, s [REDACTED] nicht unter Schutz. Sollten Schäden an den Bäumen durch Bauten [REDACTED] entstehen, ist der zivilrechtliche Weg zu beschreiten. Die Erstellung eines eigentlichen Schutzkonzepts ist nach dem Gesagten weder notwendig, noch kann ein solches von der Planungsbehörde eingefordert werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden.

2. Beschluss

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 12. September 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Wohnen Wegmatten» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/28/0, 2/ZPS/1/10 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 2/QR/28/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 6. Die Gemeinde wird angewiesen, 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:

- Dr. iur. Philipp Stehlin, Belpstrasse 49, 3007 Bern (2 Exemplare für sich und seine Klientel) (eingeschrieben)
- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Planteam AG, Zeughausstrasse 33, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität, Marc Bohm
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich