

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr.

894

vom

18. März 1975

Gemeinde Aesch, Quartierplanung "Herdfabrik/Ziegelbünten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 15. Dezember 1971 für das Gebiet Herdfabrik/Ziegelbünten Quartierplanvorschriften - bestehend aus Quartierplan und dazugehörigem Reglement - beschlossen. Die gemäss Quartierplan-Reglement notwendige Landumlegung wurde verurkundet und der entsprechende Quartierplan-Vertrag abgeschlossen (RRB Nr. 53 vom 3. Januar 1973).

Die Quartierplanung und Baulandumlegung "Herdfabrik/Ziegelbünten" drängte sich im Hinblick auf die notwendigen Landabtretungen für die T 18 auf. Damit konnte das erforderliche Areal für die Hochleistungsstrasse sichergestellt und die zukünftige Wohnbebauung den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die nun vorliegende Planung im Ausmass von rund 28'000 m² sieht eine differenzierte Bauweise von 2 - 5 geschossigen Bauvolumen vor. Die Quartierplanvorschriften regeln verbindlich Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten, die aussenräumliche Gestaltung sowie die verkehrstechnischen Belange.

B. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 31. Dezember 1971 bis 31. Januar 1972. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 52 vom 30. Dezember 1971 und im Amtlichen Anzeiger der Gemeinden Aesch und Pfeffingen vom 31. Dezember 1971 publiziert. Die ausserhalb der Gemeinde wohnenden Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. Dezember 1971 auf die Auflage hingewiesen.

Innert der Auflagefrist erhob

[REDACTED] Einsprache gegen die Quartierplanung.

Am 17. Februar 1972 führte der Gemeinderat gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes eine Schlichtungsverhandlung durch. [REDACTED]

[REDACTED] konnte sich jedoch nicht zum Rückzug seiner Einsprache entschliessen.

C. Mit Schreiben vom 6. März 1973 (Eingang 26. März 1973) überwies der Gemeinderat Aesch die Quartierplanvorschriften "Herdfabrik/Ziegelbünten" zur Genehmigung und die unerledigte

Einsprache zum Entscheid. Da sich im Zusammenhang mit der Projektierung der T 18 auch im Bereich der Quartierplanung Trasse-Änderungen aufdrängten (Tieferlegung bis zu 4 m und leichte Korrektur der Linienführung), musste vorerst das Genehmigungsverfahren sistiert werden. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Zonen- und Strassen-netzpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 Baugesetz beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen.

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell- rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

3. Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne eine materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Quartierplan mit den dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich nun aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu

lenken, dass für alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen einer Planung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Dabei sind für Quartierplanungen besonders die unter § 29 Absatz 1 genannten Kriterien zu beachten. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderungen nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zum beschlossenen Quartierplan folgendes zu bemerken:

2.1 Untersuchungen bezüglich der zu erwartenden Immissionen längs der T 18 ergaben einen ungenügenden Schutz verschiedener in der Quartierplanung vorgesehenen Bauten. Aufgrund der zwischen der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Instanzen geführten Besprechungen wurde vereinbart, im Einvernehmen mit den Grundeigentümern die zum Immissionsschutz notwendigen Massnahmen zu fixieren. Mit Beschluss Nr. 87 vom 14. Januar 1975 genehmigte der Regierungsrat einen entsprechenden Nachtrag zum Quartierplanvertrag, welcher die für die Grundeigentümer verbindlichen Auflagen betreffend Immissionsschutz beinhaltet (Nutzungsart, Umgebungsgestaltung etc).

2.2 Wie im Ergänzungsvertrag unter Ziffer 8 vermerkt, ist in-

folge Projektänderung der T 18 (Tieferlegung) die vorgesehene Strassenführung "Weidenweg" nicht mehr möglich und wird daher teilweise von der Genehmigung ausklammert. Die Zufahrt zur Einstellhalle wird jedoch garantiert.

- 2.3 Betreffend der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wird auf Ziffer 6.1 des Quartierplanreglementes verwiesen. Erst wenn der Gestaltungsplan genehmigt ist, ist eine Erteilung der Baubewilligung möglich, (Ziffer 5 des Ergänzungsvertrages).
- 2.4 Gemäss Landratsbeschluss betreffend der Aenderung der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 15. Mai 1972 ist nach § 17 mit einem unzulässigen Schattenwurf der Baukörper 5 - 7 zu rechnen. Die in diesen Gebäuden vorgesehenen Sockelgeschosse dürfen deshalb die Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten. Die im Quartierplan enthaltenen Erdgeschosskoten für diese Gebäude sind ungültig.
- 2.5 Der im Quartierplan vorgesehene Baukörper Nr. 18 darf nur als Kindergarten verwendet werden und wird nicht zur Nutzung gezählt. Er darf max. 1 Vollgeschoss und ein Sockelgeschoss von max. 1.50 m Höhe ab gewachsenem Terrain aufweisen. Die im Quartierplan enthaltene Erdgeschosskote ist ungültig.

3. Die Prüfung der Quartierplanung im Hinblick auf die regionalplanerischen Belange ergab keinerlei Einwendungen.

III.

Zu den Einsprachen:

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

2. Unerledigte Einsprache:

_____ kann sich mit dem 5-geschossigen Wohnblock südlich der Parzelle 919 nicht einverstanden erklären. Er vertritt die Auffassung, dass eine aufgelockerte Ueberbauung mit 2 ost-westorientierten Wohnblöcken vorteilhafter gewesen wäre als der im Quartierplan vorgesehene 40 m lange Baukörper. Ferner weist der Einsprecher darauf hin, dass seines Wissens in Aesch keine solch massive Ueberbauung in einer Wohnzone vorhanden sei und dem "Wohnen im Grünen" den Vorzug gegeben werden solle.

Das kantonale Baugesetz gibt in § 29, Absatz 2 die Möglichkeit, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten verbindlich vorzuschreiben.

Die rechtwinklige Anordnung der Bauvolumen ergab sich aus dem Bestreben der Planer, eine räumliche Beziehung der Bauten zueinander zu erzielen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 30, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten können. Von den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Vollziehungsverordnung zum oben erwähnten Gesetz sind jedoch keine Abweichungen festzustellen. Im übrigen ist eine Ueberprüfung der Beschattung nur für Gebäude mit mehr als 5 Geschossen erforderlich. Im Gegensatz zur Ansicht des Einsprechers enthält der fragliche Block jedoch auch kein Sockelgeschoss, das als Vollgeschoss in Erscheinung treten könnte. Dem Einwand betreffs massiver Ueberbauung kann insofern entgegengehalten werden, dass auch in Aesch bereits Quartierplanungen mit bis 6- und 8-geschossigen Bauten genehmigt worden sind. Das "Wohnen im Grünen" muss sich nicht zwangsweise auf die Wohnzone mit lockerer Bebauung beschränken.

Aus den angeführten Gründen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprache von _____ wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Aesch vom 15. Dezember 1971 betreffend den Quartierplan "Herdfabrik/Ziegelbündten" mit dem dazugehörenden Reglement im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
Gleichzeitig werden sämtliche im Widerspruch zum Quartierplan stehenden Pläne und Reglemente aufgehoben.
3. Von der Genehmigung ausgenommen wird die vorgesehene Strassenführung "Weidenweg" zwischen Dornacherstrasse und T 18. Sie ist im Plan rot gestrichen. Die Zufahrt zur Einstellhalle bleibt gesichert und ist entsprechend der neuen Linienführung anzupassen.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 1/QP/8/0 (Quartierplan), 1/ZP/1/14 (ZP-Aenderung) und 1/QR/8/0 (Quartierplanreglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2, 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeinderat Aesch (3)
Grundbuchamt Arlesheim
Landeskanzlei
Tiefbauamt (3)
Bodenamt (3)
Regionalplanungsstelle beider Basel
Baupolizeiamt
Landwirtschaftsdirektion (2)
Planungsamt (6)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-5