

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

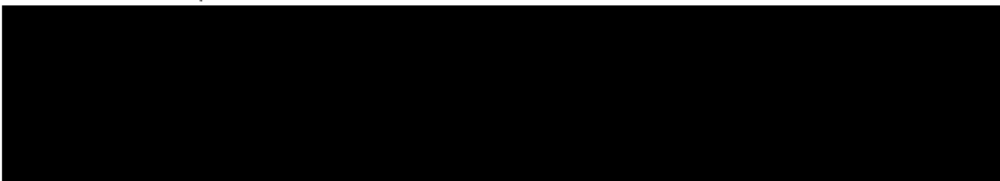
Nr. 231

19. Januar 1971
vom

Gesamtüberbauung "Schmittacker", Läfelfingen

A. Auf Parzelle Nr. 175 im Gebiet "Schmittacker" in Läfelfingen soll eine Gesamtüberbauung realisiert werden. Auf dem 5'099 m² grossen Grundstück ist die Erstellung von 5 zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie eine unterirdische Einstellhalle für insgesamt 24 Autos geplant. Das Projekt weicht von den ordentlichen Zonenvorschriften ab und soll deshalb als Ausnahmeüberbauung realisiert werden.

B. Das Ausnahmeprojekt - bestehend aus vertraglicher Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer - wurde während 30 Tagen, d. h. vom 18. September bis 18. Oktober 1970 öffentlich aufgelegt. Auf die Planauflage wurde im Amtsblatt Nr. 37 vom 17. September 1970, im Anzeiger Nr. 37 vom 17. September 1970 der Gerichtsbezirke Sissach und Gelterkinden bekanntgemacht. Betroffene auswärtige Landbesitzer waren keine auf die Planauflage aufmerksam zu machen. Innert der Auflagefrist haben

 und

Einsprache erhoben.

In der Folge versuchte der Gemeinderat die Einsprecher zum Rückzug ihrer Einsprache zu bewegen, doch war diesen Bemühungen kein Erfolg beschieden.

C. Mit Schreiben vom 3. November 1970 unterbreitet der Gemeinderat Läfelfingen das Gesamtüberbauungsprojekt zur Genehmigung und die unerledigten Einsprachen zum Entscheid.

Hinsichtlich den näheren Einzelheiten und der Begründung der Einsprachen wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Das vorliegende Projekt weicht, wie bereits ausgeführt,

von den ordentlichen Zonenvorschriften ab und soll deshalb als Ausnahmeüberbauung im Sinne von Normblatt ZR 9/63 Ziffer 2 der Zonenvorschriften der Gemeinde Läfelfingen realisiert werden.

In formeller Hinsicht fordern die erwähnten Bestimmungen den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, die Durchführung eines 30-tägigen Auflageverfahrens sowie die Genehmigung des Gesamtüberbauungsprojektes durch den Regierungsrat. All diese Voraussetzungen sind bzw. werden mit dem vorliegenden Entscheid erfüllt.

In materieller Hinsicht fordern die erwähnten Ausnahmegestimmungen die Einhaltung der Ausnahmekriterien, wie sie in der Legende zum Zonenplan enthalten sind. Ferner legen sie fest, dass nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden dürfen, die zudem gegenüber einer zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile aufweisen müssen. Die Einhaltung all dieser Kriterien wurde durch die vom Regierungsrat eingesetzten Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser überprüft. Am 22. Dezember 1969 hat sie folgenden Beschluss gefasst:

- " Die Gesamtüberbauung "Schmittacker" in Läfelfingen wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass
- a. alle Bauten die gleiche Dachneigung aufweisen,
 - b. die viergeschossigen Bauten ohne Nutzungskompensation auf das zulässige Mass von drei Geschossen reduziert werden, und
 - c. die gesetzlichen Abstände zwischen geplanten Neu- und vorhandenen Altbauten eingehalten werden. "

Das Planungsamt als Geschäftsstelle der Kommission hat in der Folge mit dem Projektverfasser die erforderlichen Bereinigungen vorgenommen. Der vorliegende Vertragsplan entspricht nun den Forderungen der Kommission. Die materiellen Ausnahmekriterien der Zonenvorschriften gelten damit als eingehalten.

Zu den Einsprachen:

[REDACTED] wendet sich gegen

- die geplante Höhe der Gebäude von mehr als 10 m plus weiteren 3.0 m Niveaudifferenz bis zur Wohnhöhe seiner Liegenschaft,
- die Gestaltung der Zufahrt zur Einstellhalle, durch die die Höhendifferenz zwischen seinem Hauseingang und der Zufahrtsstrasse mindestens 3.0 m betrage,
- die Nähe der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle zur Grenze und
- die Erstellung von 3-geschossigen Bauten in einem Gebiet mit Einfamilienhäusern.

Der Zonenplan sei unbefriedigend und irreführend. Er sei von Fachleuten ausgearbeitet worden. Im Vertrauen darauf habe der Stimmbürger als Laie dem Plan zugestimmt, ohne sich über dessen praktische Auswirkungen ein konkretes Bild zu machen. Heute stehe fest, dass der Zonenplan im fraglichen Gebiet die Gegebenheiten nur ungenügend berücksichtige. Die geplante Ueberbauung lasse sich unmöglich in die bestehende Bebauung einfügen. Es könne nicht im Interesse der Gemeinde liegen, wenn Einwohner in ihrer Lebensgewohnheit gestört und in krasser Weise benachteiligt werden.

Zu all diesen Einwänden ist folgendes zu bemerken:

Gemäss Vorschriften der Zone 2 könnte an der Grenze gegen den Einsprecher ein 24.0 m langes Gebäude mit 6.0 m Fassaden- und 1.5 m Sockelgeschosshöhe in einem Abstand von 4.0 m erstellt werden. Das Gesamtüberbauungsprojekt sieht im Bereich der Liegenschaft des Einsprechers ein Gebäude mit einem Mindestgrenzabstand von 15.0 m und einer Fassadenhöhe (gemessen ab heutigem gewachsenen Terrain) von ca. 10.0 m vor. Der Vergleich des fiktiven und des geplanten Lichteinfallwinkels zeigt deutlich die Vorteile, die sich aus dem Gesamtüberbauungsprojekt für den Einsprecher ergeben.

Die beanstandete Höhendifferenz zwischen dem Hauseingang des Einsprechers und der projektierten Zufahrt zur Garage ist nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes durchaus zulässig und beeinträchtigt die Liegenschaft des Einsprechers nur unbedeutend. Ebenfalls den gesetzlichen Normen entspricht die Lage der Zu- und Wegfahrt. Es steht

somit fest, dass die neueren Verkehrswege und die damit verbundenen Veränderungen des Terrains keiner Ausnahmebewilligung bedürfen und auch bei einer zonengemässen Bauweise möglich wären. Auf diese Einwände kann deshalb nicht eingetreten werden.

Entgegen der Auffassung des Einsprechers ist der Gemeinderat und die erwähnte Fachkommission des Kantons der Ansicht, dass sich das vorliegende Gesamtüberbauungsprojekt gut in die bestehende Ueberbauung einfügt und optimaler Weise auf die Umgebung Rücksicht nimmt. Wenn der Einsprecher heute geltend macht, die Zonenvorschriften führten zu unbefriedigenden Ueberbauungen und seien deshalb unzweckmässig, so kann dieses Argument im heutigen Zeitpunkt nicht mehr gehört werden. Immerhin beweist das vorliegende Projekt, dass auch dieser Einwand nicht zutrifft.

Auf die Feststellung, die Stimmbürger seien seinerzeit über die Ausnahmemöglichkeiten nicht oder nur in ungenügender Masse aufmerksam gemacht worden, kann heute nicht mehr eingetreten werden. Tatsache ist jedoch, dass aus dem allen Bürgern vor der Abstimmung zugänglichen Zonenplan die Ausnahmemöglichkeit deutlich ersichtlich war.

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

_____ machen geltend, durch die geplanten Blockbauten würden ihre Liegenschaften vergraben und entsprechend entwertet. Es werde ihnen die Aussicht genommen. Die Erstellung überhoher Bauten sei daher unlogisch.

Die Prüfung dieser Einwände zeigt, dass unmittelbar vor der Liegenschaft _____ nur ein zweigeschossiger Bau entstehen soll, der nicht höher wird als ein Gebäude gemäss Normal-Zonenvorschriften. Bei der Liegenschaft _____ tritt eine dreigeschossige Fassade in Erscheinung. Diese ist jedoch nur 14 m lang und lässt für den Einsprecher einen Durchblick offen. Gerade die höhere Bauweise ermöglicht, zur Wahrung der Aussicht, Lücken offen zu lassen. Es steht somit

fest, dass sich für die Einsprecher keine unzumutbare Beeinträchtigung ergibt. Würde bei einer zonengemässen Bauweise die zulässige Gebäudehöhe von 10 m und die maximale Gebäudelänge von 25 m voll ausgeschöpft, so könnten für beide Einsprecher wesentlich grössere Nachteile entstehen.

Aus all diesen Gründen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

■ wendet sich ebenfalls gegen die Beeinträchtigung der Aussicht und die Zulassung von Blockbauten. Auch er ist der Ansicht, dass der Stimmbürger bei der Beschlussfassung über den Zonenplan zu wenig auf die Ausnahmemöglichkeiten aufmerksam gemacht wurde.

Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass bei der geplanten Ausnahmeüberbauung die zonengemässe Fassaden- und Gebäudehöhe nur an wenigen Stellen und auch dort nur um wenig überschritten wird. Andererseits bringt die etwas höhere Bauweise vor allem für die unmittelbar Betroffenen Vorteile.

Wie bereits in den Erwägungen zur Einsprache von ■ ■ darauf hingewiesen wurde, kann auf die Einwände wegen ungenügender Orientierung der Stimmbürger bei der Aufstellung des Zonenplanes im heutigen Zeitpunkt nicht mehr eingetreten werden.

Die vorliegende Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

■ verlangt, dass die Wohnblöcke 3 und 5 auf zwei Vollgeschosse reduziert werden. Im weiteren weist der Einsprecher darauf hin, dass für die Schmittenackerstrasse ein Verfahren beim Expropriationsgericht hängig sei, dessen Ausgang zuerst abgewartet werden müsse.

Zur Forderung nach Reduktion der Gebäudehöhe ist zu bemerken, dass sie nicht begründet ist. Es kann daher nicht näher darauf eingetreten werden.

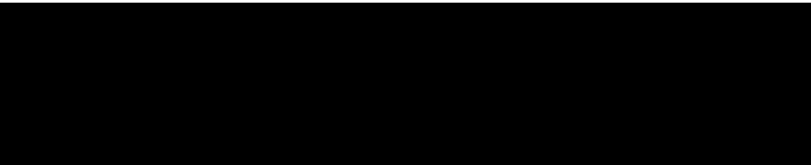
Das hängige Enteignungsverfahren könnte das Ueberbauungsprojekt nur im Bereich des Blockes 5 beeinflussen. Die

Genehmigung erfolgt deshalb unter dem Vorbehalt, dass die Bewilligung für Block 5 nur erteilt werden darf, wenn dadurch das Enteignungsverfahren nicht mehr präjudiziert wird.

Die Einsprache ist teilweise gutzuheissen.

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, gutgeheissen.
3. Gestützt auf die Zonenvorschriften der Gemeinde Läfelfingen (Nomblatt ZR 9/63 Ziffer 2) wird die Gesamtüberbauung "Schmittenacker" in Läfelfingen genehmigt und die Bau-
direktion ermächtigt, Baugesuche, die dem vorliegenden Konzept entsprechen, zu bewilligen. Vorbehalten bleiben jedoch die bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die Baugesuche.
4. Die Bewilligung für Block 5 darf erst erteilt werden, wenn dadurch das hängige Enteignungsverfahren für die Schmittenackerstrasse nicht mehr präjudiziert wird.
5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 34/GÜ/1/0 versehenen Verträge und die dazugehörenden Vertragspläne.

Mitteilung an [REDACTED]



(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Läfelfingen (3)

Basellandschaftliche Gebäudeversiche-
rungsanstalt, Liestal

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (3)

Baudirektion (3)

Der Landschreiber:

Colin