

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 146

vom 27. Januar 2004

Gemeinde Aesch, Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse'

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 14. April 2003 die Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' beschlossen. Die Quartierplanvorschriften bestehen aus vier Teilplänen und dem Quartierplan-Reglement. Das entsprechende Areal umfasst 17'493 m². Die gesamte Bruttogeschossfläche der Überbauung beträgt 9'900 m².

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' lösen die mit RRB Nr. 1387 vom 27. Juli 1999 in Rechtskraft erwachsenen ehemaligen Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' ab. Im Sinne von § 46 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 wurden die ehemaligen Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' überprüft und angepasst.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. Mai 2003 bis 23. Juni 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 vom 22. Mai 2003 und im Wo-Blatt der Gemeinde Aesch vom 22. Mai 2003 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. Mai 2003) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache [REDACTED]. Mit [REDACTED] konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 18. November 2003 unterbreitet die Gemeinde Aesch den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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 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 vom 22. Juni 1979 (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. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des 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 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

1.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanung "Dornacherstrasse" an den Sitzungen vom 10. Dezember 2002 und vom 30. Januar 2003 behandelt und im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Empfehlungen wurden bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

1.3 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 24. März 2003 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Am 15. Oktober 2003 ist der allseitig unterzeichnete Quarterplan-Vertrag (Genehmigungsvoraussetzung gemäss Ziff. 10.4 Quartierplanreglement) bei der instruierenden Dienststelle

(Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 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 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (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 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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.

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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

4.1 Zur unerledigten Einsprachen von [REDACTED]
ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] und des Objektes Nr. [REDACTED] als indirekt angrenzender Grundeigentümer von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- "1. Die auf der Parzellenseite zum Finkenweg geplanten 6 Autoabstellflächen sind als 'Besucherparkplätze' der Überbauung Dornacherstrasse (evtl. Blaue Zone) ausgewiesen. Am 20.01.1999 konnten wir uns an der Schlichtungsverhandlung mit der Grundeigentümerschaft einigen, dass zusätzlich drei öffentliche (weisse) Parkplätze als Ersatz für das gestrichene Parkfeld vis-a-vis ausgewiesen werden. Wir bestehen auf die damalige Zusicherung.
2. Die drei geplanten dreigeschossigen Wohnhäuser auf dem schmalen Parzellenteil gegen den Finkenweg können wir nicht akzeptieren. Dieser Parzellenabschnitt wirkt unabhängig von der grossen Restparzelle und sollte wie bis anhin und wie die bereits bestehende Siedlung zweigeschossig sein. Nur weil sie derselben Eigentümerschaft gehört und momentan noch nicht von der Stammparzelle abgetrennt ist, kann sie nicht plötzlich und ohne ersichtlichen Grund dreigeschossig überbaut werden. Ansonsten verlangen wir gleiches Recht für unsere Landparzelle."

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

An der Einspracheverhandlung vom 15. Juli 2003 wurde festgestellt, dass das Begehren des Einsprechers bezüglich der Parkierung am Finkenweg als erfüllt gelten kann. Auf das Eintreten auf den ersten Einspruchepunkt kann somit verzichtet werden.

Bezüglich des Begehrens die Gebäude der Baubereiche L, M, N auf eine Zweigeschossigkeit zu reduzieren (zweiter Einspruchepunkt), ist Folgendes festzuhalten.

In den Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' RRB Nr. 1387 vom 27. Juli 1999 wurde damals für das an den Finkenweg angrenzende Areal ein 'Baubereich für 1-geschossige Bauten II' ausgeschieden. Die entsprechende Reglementsbestimmung im Quartierplanreglement umschreibt diesen Baubereich wie folgt:

"Die ausgeschiedene Fläche ist 1-geschossigen unbeheizten Bauten vorbehalten. Sie dient als Auto- und Velounterstände, Geräteräume etc."

Auf dem weiter entfernten Areal wurden Wohnbereiche festgelegt, welche eine zweigeschossige Überbauung zulassen.

Neu ist nun an den Finkenweg angrenzend ein dreigeschossiger Baubereich festgelegt worden. Daraus resultiert in jedem Fall ein höheres Gebäudeprofil als vorher gemäss ursprünglicher Fassung des Quartierplanes 'Dornacherstrasse'. Im Vergleich zur Zone W 2C (Regelbauweise) hingegen, welche westlich an den Quartierplan-Perimeter anschliesst, sind jedoch die möglichen Gebäudehöhen geringer.

Der Einsprecher verlangt in seiner Einsprache, dass der entsprechende dreigeschossige Baubereich 'wie bis anhin und wie die bereits bestehende Siedlung zweigeschossig' sein sollte.

Der Regierungsrat stellt fest, dass diese Forderung in sich widersprüchlich ist. 'Wie bis anhin' wäre eine eingeschossige mit dahinterliegender zweigeschossiger Nutzung gemäss Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' vom 27. Juli 1999. 'Wie die bereits bestehende Siedlung zweigeschossig' wäre eine Überbauung in der Regelbauweise W2C (Fassadenhöhe 6 m, Gebäudehöhe 9 m, wobei ein Sockelgeschoss von 1,5 m zusätzlich möglich ist). daraus resultiert ein höheres Gebäudeprofil als neu in den Quartierplanvorschriften festgelegt.

Es sei zudem festgehalten, dass die vorliegende Sondernutzungsplanung unabhängig der Eigentumsverhältnisse eine architektonisch-städtebaulich sinnvolle Überbauung darstellt. Anlässlich der Kommissionssitzung der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vom 30. Januar 2003 konnten die neuen Quartierplanvorschriften gutgeheissen werden. Der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Aesch vom 14. April 2003 ist materiell nicht zu beanstanden.

Die vorliegende Planung liegt im öffentlichen Interesse, zumal es sich um eine Sondernutzungsplanung handelt, welche eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung beinhaltet. Der Einsprecher kann ein höher zu gewichtigtes privates Interesse nicht geltend machen. Von 'plötzlich und ohne ersichtlichen Grund' kann zudem nicht die Rede sein.

Im Weiteren wird festgehalten, dass der Einsprecher bei der Realisierung einer Überbauung in der Regelbauweise W2C für sich eine materielle Verschlechterung akzeptieren müsste. Die maximale Gebäudehöhe gemäss neuem Quartierplan-Reglement beträgt 9.40 m die maximale Gebäudehöhe gemäss Zone W2c jedoch 10.50 m, wobei in der Zone W2C auch Flachdächer zugelassen sind. Gegenüber der Regelbauweise erleidet der Einsprecher keinen Nachteil.

Auf die Forderung des 'gleichen Rechts' auf der Parzelle des Einsprechers kann nicht eingetreten werden, zumal damit dem Einsprecher ein Nachteil erwachsen würde. Im Weiteren wird auf Ziffer 4 dieses Beschlusses verwiesen.

Es muss festgestellt werden, dass die zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' sowohl der Rechtmässigkeitsprüfung als auch der Zweckmässigkeitsprüfung standhalten.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Aesch am 14. April 2003 beschlossenen Quartierplanvorschriften 'Dornacherstrasse' werden genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 01/QP/20/0 (Quartierplan "Dornacherstrasse" Teilpläne 1 - 4), 01/QR/20/0 (Quartierplan-Reglement "Dornacherstrasse") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die mit RRB Nr. 1387 vom 27. Juli 1999 in Rechtskraft erwachsenen ursprünglichen Quartierplanvorschriften "Dornacherstrasse" aufgehoben.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 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:

- [REDACTED]
(Einschreiben)
- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch
- Kreisgeometerbüro Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Aesch', written in a cursive style.