

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1467

vom 30. September 2014

Gemeinde Zwingen, Quartierplanvorschriften „Strengenfeld III“

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 11. Juni 2013 die Quartierplanvorschriften „Strengenfeld III“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

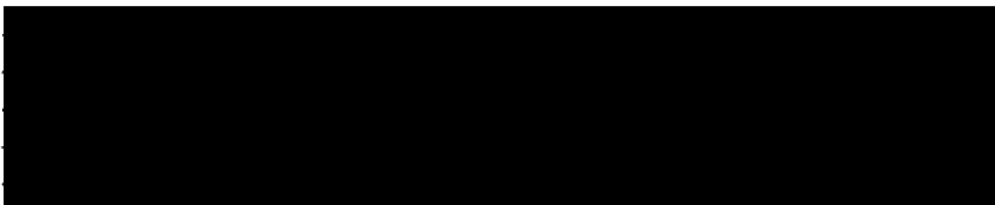
- Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume
- Nr. 2 Schnitte.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 1557 sowie teilweise die Parzellen Nrn. 1554 und 1814. Als zulässige Nutzung sind 5'260 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Quartierplanung „Strengenfeld – Reckholder“ [Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsrichtplan] und Überbauungsordnung „Reckholder“ Etappe 2) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 22. Juli bis 21. August 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 2013 und im Wochenblatt vom 18. Juli 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 17. Juli 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.
2.
3.
4.
5.



Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum vollständigen Rückzug der Einsprache von [REDACTED] und zum teilweisen Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 17. März 2014 unterbreitet der Gemeinderat Zwingen die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausge-

hende 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. 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. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften „Strengfeld III“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 28. September 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 14. April und 24. November 2011 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften „Strengfeld III“ behandelt und zur Wei-

terbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden weitgehend berücksichtigt.

1.3 Ziff. 5 Abs. 2 Quartierplan-Reglement (QR), Anordnung und Volumen der Bauten

Aus § 53 Verordnung zum RBG (RBV) und der langjährigen und einheitlichen Vollzugspraxis der Baubewilligungsbehörde geht abschliessend hervor, unter welchen Umständen Bauten und Bauteile vor Baulinien bzw. ausserhalb von Baubereichen errichtet werden dürfen. Wo Baubereiche mit Baulinien begrenzt sind, kommt in jedem Fall § 53 Abs. 2 RBV zur Anwendung, demgemäss Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone bis 1.50 m über die Baulinie hervorragen dürfen (bei den Baubereichen 1 und 2 teilweise der Fall). Sind hingegen nur Baubereiche festgelegt, dann müssen alle Bauten und Bauteile innerhalb der Baubereiche erstellt werden. § 53 Abs. 2 RBV kann in diesem Fall nicht zur Anwendung kommen und den Gemeinden steht auch nicht die Kompetenz zu, die Anwendung von § 53 Abs. 2 RBV auf Baubereiche ohne festgelegte Baulinien zu erweitern. Der letzte Satz dieses Absatzes („Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baubereiche hervorragen.“) muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.4 Ziff. 5 Abs. 5 & 6, Ziff. 9 Abs. 2 QR, Solaranlagen

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen unter Ziff. 5 Abs. 5 QR („... Sonnenkollektoren ...“), Ziff. 5 Abs. 6 QR („Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.“) und Ziff. 9 Abs. 2 QR („Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.“) keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement schwarz gestrichen.

1.5 Ziff. 6 Abs. 4 QR, Nutzungsverschiebung zwischen den Baubereichen

Sofern eine Nutzungsverschiebung zwischen Baubereichen stattgefunden hat und aufgrund einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen entstehen, hat die Baubewilligungsbehörde gemäss § 51 Abs. 2 RBV dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. Diese kantonal abschliessende Regelung hat zur Folge, dass die Gemeinde keine Kompetenz hat, eine anderweitige und der kantonalen Bestimmung widersprechende Regelung – die Baubewilligungsbehörde hat dafür besorgt zu sein und nicht die Eigentümer – in ihr Reglement aufzunehmen. Der letzte Satz dieses Absatzes („Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung, auf Anweisung der Eigentümer, im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.“) muss daher von der Genehmigung ausgenommen werden.

1.6 Ziff. 7 Abs. 2 QR, Umgebungsplan

Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

Es ist festzuhalten, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darstellt.

Gemäss § 129 Abs. 2 RBG knüpft die Baubewilligungsbehörde die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung. Aufgrund

der Tatsache, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt ist und der Umgebungsplan einen Nachweisplan darstellt, obliegt es nicht der Gemeinde, diesbezüglich zusätzliche Bestimmungen einzuführen. Der letzte Satz dieses Absatzes („Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.“) wird daher redaktionell gestrichen.

1.7 Ziff. 7 Abs. 3 QR, Aufschüttung und Abgrabung

Es ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt sind. Die Gemeinde kann diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen – wie vorliegend zusätzliche Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht stellen – erlassen. Dem ersten Satz kommt somit keine eigenständige Bedeutung zu. Er wird durch das RBG bzw. die RBV derogiert.

1.8 Ziff. 8 Abs. 2 QR, Anzahl Parkplätze

Der Grundbedarf von Autoparkplätzen wird in § 70 RBV abschliessend geregelt. Massgebend für die Festlegung der Anzahl erforderlicher Parkplätze bildet somit Anhang 11/1 RBV, wonach sich ein Mindestbedarf an Parkplätzen ergibt. Tatsächlich könnte die Gemeinde für das Quartierplan-Areal insgesamt ein Maximum an Parkplätzen festlegen, welches höher als der Mindestbedarf gemäss Anhang 11/1 RBV ist. Es ist hingegen nicht möglich, im Einzelnen (und im Widerspruch zur RBV) eine grundeigentumsverbindliche Pflicht von zwei Parkplätzen pro Wohneinheit festzulegen. Der Absatz („Es sind pro Wohneinheit 2 Park- oder Einstellplätze zu erstellen.“) hätte von der Genehmigung ausgenommen werden müssen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde nun beantragt, den Absatz in seiner Formulierung anzupassen (siehe nachstehende Ziff. 3).

1.9 Ziff. 11 Abs. 2 QR, Inhalte Quartierplanvertrag

Es ist zu präzisieren, dass für den Eintrag im Grundbuch die Zustimmung der betroffenen Parteien zwingend erforderlich ist. Nur mittels einer öffentlich-rechtlichen Bestimmung kann diese nicht erwirkt werden.

1.10 Ziff. 12 Abs. 4 QR, Hochwasserkote

Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung formulierten Vorgaben betreffend Naturgefahren wurden grundsätzlich berücksichtigt: Die Gefahrenzone Überschwemmung wurde korrekt ausgeschieden und diesbezügliche Bestimmungen wurden festgelegt. Einzig die im QR definierte massgebende Hochwasserkote von 335.20 m.ü.M. lässt sich auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Mittel und den vorhandenen Angaben im Planungsbericht nicht abschliessend beurteilen und überprüfen.

Die massgebende Hochwasserkote ist daher im Rahmen des Baugesuchs zu überprüfen und falls nötig anzupassen. Die massgebende Hochwasserkote ist auf die Gestaltung des Aussenraums abzustimmen und hat den darin geplanten Terrainhöhen und allenfalls weiteren, die Überschwemmung beeinflussenden Elementen, Rechnung zu tragen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Zwingen mit Schreiben vom 7. Juli 2014 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 28. August 2014 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert. Gleichzeitig beantragt er gemäss § 31 Abs. 5 RBG eine geringfügige Änderung betreffend Ziff. 8 Abs. 2 QR. Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Bestimmung sei auf Grundlage der

Angaben im Planungsbericht wie folgt anzupassen: „Es sind insgesamt 78 Park- oder Einstellplätze zu erstellen.“ Das schriftliche Einverständnis der Grundeigentümerin liegt vor (Schreiben vom 11. September 2014).

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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.
Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung 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 Grundeigentümerin/ der 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.
6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Bewohnerschaft der Liegenschaft [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft der Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Strengenfeld III“ durch die Einwohnerversammlung von Zwingen und deren Genehmigung. Es wird im Wesentlichen gefordert, dass das Areal nicht überbaut wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Mit der Überbauung würden die letzten Freiräume und für die Einsprechenden massgebenden Grünflächen verbaut. Zudem sei eine Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern im Quartier Strengenfeld nicht angezeigt und nicht notwendig, da im Quartier ein Leerwohnungsbestand von mindestens 45 Wohnungen bestünde. Im Weiteren fehle für das Quartier eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten würden auch nicht bestehen. So sei man auf den motorisierten Verkehr angewiesen, was bei zusätzlichen fünf Mehrfamilienhäusern eine Zunahme des Verkehrs bedeute, wo doch das Einspuren auf die Baslerstrasse heute schon zeitweise schwierig sei.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es ist festzuhalten, dass das Areal seit Jahrzehnten Bauzone ist und gemäss Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsrichtplan „Strengenfeld – Reckholder“ seit 1987 für eine Überbauung vorgesehen ist. Das heisst, eine Bebauung hätte – nach Fertigstellung früherer Etappen und Ausarbeitung eines entsprechenden Gestaltungsplans (nach heutigem Recht eine Quartierplanung) – bereits früher realisiert werden können. Somit ist der heute noch vorhandene Grünraum mehr zufällig entstanden, weil das Areal bisher noch nicht überbaut wurde (Etappierung), aber vollständig innerhalb der weitgehend überbauten Bauzonen liegt. Der Wegfall des Grünraumes ist für die Betroffenen zwar sicherlich wesentlich, für die in Etappen geplante Überbauung jedoch nicht erheblich. Und aufgrund der Gesamtplanung im Gebiet „Strengenfeld – Reckholder“, wozu auch die Reckholderstrasse 44 zählt, musste die Bewohnerschaft des Quartiers davon ausgehen, dass früher oder später die gesamte Überbauung realisiert wird. Es handelt sich somit um das Vollziehen des letzten Planungsschrittes und das Schliessen der bestehenden Baulücke. Im Übrigen wurde die vorliegende Überbauung derart geplant, dass möglichst grosse und zusammenhängende Grünflächen entstehen.

Es ist richtig, dass neue Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden sollen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Dies ist bei Neu- und Umzonungen sowie Neuerschliessungen ausschlaggebend. In vorliegendem Fall handelt es sich allerdings um ein voll erschlossenes und baureifes Areal mitten innerhalb der Bauzone – eben eine Baulücke –, die es zu schliessen gilt, so dass eine Zuweisung in eine Nicht-Bauzone keine zweckmässige Lösung darstellt. Im Übrigen hätten die Einsprechenden die Möglichkeit gehabt, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 7 RBG auf demokratischem Wege zweckmässige Vorschläge zur Entwicklung (oder Bewahrung) des Areals einzureichen.

Die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich des Mehrverkehrs erscheinen aufgrund der Grösse des Quartiers für die Sicherheit und die Wohnqualität im Gebiet als nicht relevant. Die vorgesehene Erschliessung ist als zweckmässig und rechtmässig zu beurteilen, der Strengenfeldweg stellt für die Parzelle Nr. 1557 die erforderliche raumplanungsrechtskonforme Erschliessung dar. Die Konzeption der strassenseitigen Erschliessung im Gebiet geht letztlich auf eine Gesamtkonzeption (Gesamtüberbauung) zurück. Auch wenn nun gegenüber den ursprünglichen Absichten einige Wohneinheiten mehr erstellt werden, führt der dadurch entstehende Mehrverkehr nicht zu erheblich erhöhten Verkehrsbewegungen.

Betreffend Leerwohnungsstand ist festzuhalten, dass dieses Thema nicht Aufgabe der Raumplanung ist. Die Raumplanung setzt die Rahmenbedingungen für eine mögliche Überbauung fest, welche den Anforderungen an die häushälterische Nutzung, die Erschliessung, die städtebauliche Einpassung in die Umgebung, die Architektur und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden. Ob eine Überbauung letztlich realisiert wird, hängt von wirtschaftlichen Aspekten der Investoren ab.

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

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft der Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Strengfeld III“ durch die Einwohnerversammlung von Zwingen und deren Genehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Die Zufahrt zur Einstellhalle sei zu überprüfen, da der Verkehr durch das gesamte Gebiet führe. Zudem sei eine Verbindung der bestehenden mit der neuen Autoeinstellhalle zu überprüfen.
- Die an die Strasse grenzenden Parkplätze seien ins Innere des Areals zu verlegen.
- Das Trottoir sei beidseitig über die gesamte Strassenlänge zu führen.
- Block 1 und Block 2 seien zu weit von der Einstellhalle entfernt. Daher sei die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ungenügend.
- Velo-Unterstände seien blockbezogen zu realisieren.
- Die Gebäudehöhen seien gemäss W2-Zone zu reduzieren.
- Um die bestehende Einheit bezüglich städtebaulicher Gestaltung zu erhalten, sei von Flachdächern abzusehen, denn das Gebiet sei integrierender Teil des bestehenden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Es sei unverständlich, dass der bestehende Quartierplan aufgehoben werden solle. Offensichtlich solle die Bruttogeschossfläche wirtschaftlicher gestaltet werden. Es sei eine plausible Erklärung nachzuliefern, welche die städtebauliche Abweichung erklärbarer mache. Im Weiteren sei es nicht ersichtlich, weshalb sich die Arealbaukommission das Recht ausnehme, den bestehenden Plan zu verwerfen und ihn als nicht qualitativ zu bezeichnen. Welche Befugnisse habe die Arealbaukommission, in ihr vermutlich fremden Gemeinden einzugreifen? Wo sei das Recht der Anwohner, sich zu diesen Fragen im Anfangsstadium zu äussern? Es sei nicht ersichtlich, wie der Bezug von Bauten mit Flachdächern zu den bestehenden mit Satteldächern hergestellt würde, wie Flachdächer eine Reduktion der Gebäudehöhe ermöglichen würden oder wie die Energieeffizienz gegenüber dem Satteldach begründet würde. Wenig bürgerfreundlich sei, dass die Bauhöhen in Meereshöhe angegeben seien. Es stelle sich auch die Frage, wie viele der Parkplätze in der bestehenden Autoeinstellhalle besetzt seien, ob ein Nutzungsvertrag bestehe und ob Wohnungen nur mit Autoeinstellplätzen vermietet würden. Es sei auch nicht ersichtlich, woher das Überangebot von 16 Parkplätzen herkommen soll, wenn 78 Parkplätze für die Überbauung vorgeschrieben seien. Bezüglich Verkehrsführung sei festzustellen, dass der Strengfeldweg nur einspurig befahren werden könne und dass auch die neuen Mieter keine Freude hätten, an dieser heute ruhigen Umgebung mit Verkehrslärm belastigt zu werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Beim Planungsinstrument, welches für das fragliche Areal heute rechtskräftig ist, handelt es sich um einen sogenannten Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften nach bernischem Recht aus dem Jahr 1987. Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist zur Erteilung

von Baubewilligungen ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich, d.h. die Realisierung einer Überbauung kann nicht auf Grundlage dieses Überbauungsplans erfolgen, sondern es ist ein weiterer Planungsschritt erforderlich. Der gemäss Sonderbauvorschriften erforderliche Planungsschritt wird mit der vorliegenden Quartierplanung „Strengfeld III“ (dritte Etappe) vorgenommen. Dieser Planungsschritt kann sich jedoch nicht vollumfänglich auf den Überbauungsplan und die damaligen Grundlagen abstützen, da sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit erheblich geändert haben: Bei einer neuen Planung ist das in der Zwischenzeit geltende Recht zu berücksichtigen (Kantonswechsel, kantonale und eidgenössische Vorgaben). Im Weiteren ist das Vorhaben auch aus fachlicher (städtebaulicher) Sicht neu zu beurteilen. Gemäss § 47 Abs. 3 RBG ist eine Quartierplanung zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, sofern nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung mit der Realisierung begonnen wird. Diese Bedingung ist vorliegend unbestrittenermassen erfüllt, da der Überbauungsplan aus dem Jahr 1987 stammt und dieser die heutigen rechtlichen, raumplanerischen (Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise) und städtebaulichen Anforderungen an eine Planung nicht mehr erfüllen kann.

An Überbauungen mittels Quartierplanung werden bezüglich Wohnqualität, Raumnutzung, Erschliessung, Umweltschutz sowie Eingliederung in die bauliche und natürliche Umgebung höhere Anforderungen gestellt, als dies bei Bauten nach Regelbauweise der Fall ist. Damit diese hohen Anforderungen auch erreicht werden, hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium – die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen („Arealbaukommission“) – eingesetzt. Diese hat die Aufgabe, sämtliche ihr von kommunalen Behörden oder Privaten überwiesenen Quartierplanungen gemäss obigen Zielsetzungen zu begutachten. Sie unterstützt und berät die Gemeinden bei grösseren Überbauungen in architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Belangen. Die Kommission setzt sich aus ausgewiesenen regionalen Fachleuten zusammen. Diese haben insbesondere die Aufgabe, die Qualität und die Einpassung der geplanten Überbauung im Kontext der bestehenden baulichen und natürlichen Umgebung zu begutachten. Im vorliegenden Fall beurteilte die Arealbaukommission u.a. die Übernahme der Struktur und Bebauungsmuster (Zweigeschossigkeit, Giebeldach) aus dem Überbauungsplan von 1987 als nicht zielführend, um die geforderte Qualität zu erreichen. Die Umsetzung der Empfehlungen der Kommission in der Quartierplanung ist insofern von Bedeutung, da auf diesen Grundlagen die Abwägungen im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungsrat basieren.

Im Rahmen der Ausarbeitung einer Planung sind die damit betrauten Behörden gemäss § 7 RBG verpflichtet, die Entwürfe zu den Nutzungsplänen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Für die vorliegende Planung wurde die öffentliche Mitwirkung vom 27. September bis 24. Oktober 2012 durchgeführt. Während dieser Zeit gingen keine Eingaben zur Quartierplanung ein. Es wird festgestellt, dass die vom Einsprechenden gestellten Begehren allesamt Themen betreffen, wie sie im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens von der Bevölkerung eingereicht werden können. Es wird im Weiteren festgestellt, dass der Einsprecher am Informations- und Mitwirkungsverfahren nicht teilgenommen hat und er es somit verpasst hat, seine Vorschläge auf dem demokratischen Weg einzubringen und zur Diskussion zu stellen.

Bezüglich Flachdach und Energieeffizienz ist festzuhalten, dass bei gleicher Nutzungsdichte eine Bebauung mit Satteldach eine höhere Gebäudehöhe aufweist als eine Bebauung mit Flachdach und dass aufgrund der in Bezug zum Volumen kleineren Oberfläche eine Bebauung mit Flachdach energieeffizienter ist als eine Bebauung mit Satteldach.

Die Gebäudehöhen wurden im Plan Nr. 2: „Schnitte“ ergänzt, womit dieses Begehren als erfüllt betrachtet werden muss.

Betreffend besetzte Parkplätze in den benachbarten Einstellhallen, Nutzungsvertrag, Parkplatzpflichtvermietung zu Wohnungen und Überangebot von 16 Parkplätzen ist festzuhalten,

dass diese Themen nicht Gegenstand der Einsprache sein können. Gemäss Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht bzw. in der Stellungnahme zur Einsprache kann jedoch bemerkt werden, dass in der Einstellhalle Grienweg 18a per 16. September 2013 zwölf Parkplätze leerstehend waren, dass – mit Ausnahme der festen Zuteilung eines Parkplatzes zu Stockwerkeigentum – keine Nutzungsverträge bestehen und dass Wohnungen und Parkplätze unabhängig voneinander vermietet werden. Das Überangebot von 16 Parkplätzen in der Einstellhalle Grienweg 18a ergibt sich dadurch, dass von 28 der Bauherrschaft gehörenden Parkplätzen nur deren 12 für die Überbauung „Strengfeld III“ benötigt werden und somit 16 Parkplätze zur Drittnutzung verbleiben.

Der Strengfeldweg stellt für die Parzelle Nr. 1557 die erforderliche raumplanungsrechtskonforme Erschliessung dar. Gemäss Strassennetzplan ist der Strengfeldweg bis zur geplanten Einfahrt in die Einstellhalle als Erschliessungsstrasse klassiert, im Anschluss daran (beim Gebäude Nr. 4) bis zum Wendeplatz als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr. Die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich des Mehrverkehrs erscheinen aufgrund der Grösse des Quartiers für die Sicherheit und die Wohnqualität im Gebiet als nicht relevant. Die vorgesehene Erschliessung ist als zweckmässig und rechtmässig zu beurteilen. Die Konzeption der strassenseitigen Erschliessung im Gebiet geht letztlich auf die Gesamtkonzeption (Gesamtüberbauung „Strengfeld – Reckholder“) zurück. Auch wenn nun gegenüber den ursprünglichen Absichten einige Wohneinheiten mehr erstellt werden, führt der dadurch entstehende Mehrverkehr nicht zu erheblich erhöhten Verkehrsbewegungen. Sollte es sich zeigen, dass nach Realisierung der Überbauung „Strengfeld III“ zusätzlich Strassenbau- oder Verkehrsberuhigungsmassnahmen notwendig würden, dann können (müssen) diese unabhängig von der Quartierplanung von der Gemeinde ausgeführt werden, zumal die Strasse ohnehin nicht innerhalb des Quartierplan-Areals liegt. Allfällige Veränderungen der verkehrspolizeilichen Anordnungen haben in einem separaten Verfahren zu erfolgen.

Von der Verlegung der oberirdischen Parkplätze ins Innere des Areals ist aus Gründen der dadurch verminderten Wohn- und Aussenraumqualität im Quartierplan-Areal abzusehen: Qualitätsvolle und grosszügige Aussenräume werden in der Regel dadurch erreicht, dass die Parkplätze vorderhand unterirdisch realisiert werden und die oberirdischen Parkplätze – wie vorliegend – lediglich den Besuchenden dienen und entlang von bestehenden Strassen erstellt werden. Insofern sind vorliegend die Distanz zwischen den Baukörpern und dem Zugang zur Einstellhalle sowie die Platzierung der Besucherparkplätze als zweckmässig und im üblichen Rahmen zu beurteilen.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass der Plan Nr. 1: „Bebauung, Erschliessung und Freiräume“ einerseits zwei Baubereiche für Velo-Unterstände an zentraler Lage vorsieht, andererseits gemäss § 5 Abs. 7 Quartierplan-Reglement auch ausserhalb dieser Baubereiche Velounterstände möglich sind, womit dieses Begehren als erfüllt betrachtet werden muss.

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

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft der Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Strengfeld III“ durch die Wohnerversammlung von Zwingen und deren Genehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Die Einfahrt zur Einstellhalle und die Besucherparkplätze im unteren Teil des Strengfeldweges seien an dieser Stelle nicht sinnvoll.
- Die geplanten Gebäude seien mit ihren drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss deutlich zu hoch.

- Weiter seien die Umgebungspläne und der Ablauf der Baumassnahmen mit den Anwohnern abzusprechen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Platzierung der Einfahrt und der Besucherparkplätze führe zu einem unzumutbaren Mehrverkehr im Geviert. Der Strengenfeldweg sei aber zu schmal, um Mehrverkehr aufnehmen zu können. Die Wohnbedürfnisse der Bewohner und Nachbarschaft würden mit dieser Erschliessung nicht berücksichtigt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1557 müsse direkt über den Grienweg oder die Reckholderstrasse erfolgen. Zu prüfen sei eine gemeinsame Nutzung der bestehenden Einfahrt auf den Parzellen Nrn. 1923 oder 1558. Der Strengenfeldweg könne damit im jetzigen Charakter mit Tempo 30 erhalten bleiben.

Die Bauzone W2 sei nicht – wie im Planungsbericht geschrieben – übernommen worden. Entgegen dem Planungsbericht und dem Quartierreglement würden die Gebäude mit ihrer Wucht und den Flachdächern sehr dominant sein und als Fremdkörper wirken. Auf die Integration in die bestehende Umgebung werde gänzlich verzichtet. Der Charakter der bestehenden Bebauung sei zu erhalten und dazu gehörten auch Satteldächer. „Strengenfeld III“ sei nicht mit der bereits weiter westlich bebauten Zone „Räggholler“ zu vergleichen. Dort entstehe ein neuer Teil, der in sich eigenständig stehe. Die Planung „Strengenfeld III“ sei hingegen sorgfältiger anzugehen, wobei ein neues städtebauliches Konzept an diesem Ort verfehlt sei und vielmehr eine Integration erfolgen müsse.

Eine Begleitgruppe von Anwohnern solle das Projekt begleiten und bei der Materialwahl, Farbwahl und Bepflanzung solle diese Gruppe konsultiert werden. Der Baustellenverkehr müsse auf ein erträgliches Minimum reduziert werden und es müssten Parkplätze für die Bauarbeiter zur Verfügung gestellt werden. Eine geeignete Bauabschränkung solle die Emissionen der Baustelle optimieren und die Sicherheit auf der Baustelle gewährleisten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Strengenfeldweg stellt für die Parzelle Nr. 1557 die erforderliche raumplanungsrechtskonforme Erschliessung dar. Gemäss Strassennetzplan ist der Strengenfeldweg bis zur geplanten Einfahrt in die Einstellhalle als Erschliessungsstrasse klassiert, im Anschluss daran (beim Gebäude Nr. 4) bis zum Wendepunkt als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr. Die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich des Mehrverkehrs erscheinen aufgrund der Grösse des Quartiers für die Sicherheit und die Wohnqualität im Gebiet als nicht relevant. Die vorgesehene Erschliessung ist als zweckmässig und rechtmässig zu beurteilen. Die Konzeption der strassenseitigen Erschliessung im Gebiet geht letztlich auf die Gesamtkonzeption (Gesamtüberbauung „Strengenfeld – Reckholder“) zurück. Auch wenn nun gegenüber den ursprünglichen Absichten einige Wohneinheiten mehr erstellt werden, führt der dadurch entstehende Mehrverkehr nicht zu erheblich erhöhten Verkehrsbewegungen. Sollte es sich zeigen, dass nach Realisierung der Überbauung „Strengenfeld III“ zusätzlich Strassenbau- oder Verkehrsberuhigungsmassnahmen notwendig würden, dann können (müssen) diese unabhängig von der Quartierplanung von der Gemeinde ausgeführt werden, zumal die Strasse ohnehin nicht innerhalb des Quartierplan-Areals liegt. Allfällige Veränderungen der verkehrspolizeilichen Anordnungen haben in einem separaten Verfahren zu erfolgen.

An Überbauungen mittels Quartierplanung werden bezüglich Wohnqualität, Raumnutzung, Erschliessung, Umweltschutz sowie Eingliederung in die bauliche und natürliche Umgebung höhere Anforderungen gestellt, als dies bei Bauten nach Regelbauweise der Fall ist. Damit diese hohen Anforderungen auch erreicht werden, hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium – die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen („Arealbaukommission“) – eingesetzt. Diese hat die Aufgabe, sämtliche ihr von kommunalen Behörden oder Privaten überwiesenen Quartierplanungen gemäss obigen Zielsetzungen zu begutachten. Sie unterstützt und berät die Gemeinden bei grösseren Überbauungen in archi-

tektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Belangen. Die Kommission hat insbesondere die Aufgabe, die Qualität und die Einpassung der geplanten Überbauung im Kontext der bestehenden baulichen und natürlichen Umgebung zu begutachten. Im vorliegenden Fall beurteilte die Arealbaukommission u.a. die Übernahme der Struktur und Bebauungsmuster (Zweigeschossigkeit, Giebel Dach) aus dem Überbauungsplan von 1987 als nicht zielführend, um die geforderte Qualität zu erreichen. Vielmehr erscheint es zweckmässig – auch im Sinne des revidierten RPG –, eine höhere Bebauungsdichte zu erreichen. Eine massvolle Verdichtung (drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) und eine moderne Ausprägung der Bauten (Flachdach, kompakte Bauform) erscheinen vorliegend und im Kontext der umgebenden Bauten (Massstab der bestehenden Bauten) und Landschaft somit gerechtfertigt und zweckmässig.

Es steht den Anwohnern grundsätzlich frei, mit der Grundeigentümerin bzw. der Investorin auf privat(-rechtlich)er Basis eine solche Begleitgruppe zu vereinbaren, um Einfluss auf die Materialwahl, Farbwahl und die Bepflanzung zu nehmen. Dies kann jedoch nur soweit erfolgen, wie das Quartierplan-Reglement und die kantonale Gesetzgebung keine gegensätzlichen Aussagen machen und die Grundeigentümerin bzw. die Investorin überhaupt dazu bereit ist. Es steht den Anwohnern wie auch der Gemeinde nicht zu, die Einberufung einer Begleitgruppe öffentlich-rechtlich festzulegen. Zumal für Bauten und Anlagen und deren Materialisierung, welche gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, von der Gemeinde kein (zusätzliches) Bewilligungsverfahren eingeführt werden kann. Gestalterische Aspekte können im Baubewilligungsverfahren nur soweit geprüft werden, wie die Quartierplanvorschriften dazu Aussagen machen.

Die Organisation, die Ausstattung und der Betrieb einer Baustelle unterstehen verschiedenen (rechtlichen) Vorgaben, die erfüllt sein müssen. Es ist nicht Aufgabe der Quartierplanung, Vorschriften zur Baustelle zu erlassen.

Im Übrigen stellt der Regierungsrat fest, dass der Einsprecher am Informations- und Mitwirkungsverfahren nicht teilgenommen hat und er es somit verpasst hat, seine Vorschläge – welche allesamt Themen betreffen, wie sie im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens von der Bevölkerung eingereicht werden können – auf dem demokratischen Weg einzubringen und zur Diskussion zu stellen.

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

6.4

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in unmittelbarer Nachbarschaft der Quartierplanung von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanung „Strengfeld III“ durch die Wohnerversammlung von Zwingen und deren Genehmigung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Die Zufahrt zur Einstellhalle im unteren Teil des Strengfeldweges sei zu überprüfen, da der Verkehr durch das gesamte Gebiet führe. Zu prüfen sei die Benützung der bestehenden Einfahrt.
- Die direkt an die Strasse grenzenden Parkplätze seien mit einer Zufahrt ins Innere des Areals zu verlegen.
- Das Trottoir sei beidseitig und über die gesamte Strassenlänge zu führen.
- Block 1 und Block 2 seien zur Einfahrt und den Parkplätzen zu weit weg platziert. Deshalb sei die Anzahl der oberirdischen Parkplätze ungenügend.
- Die Gebäudehöhen seien gemäss W2-Zone zu reduzieren.
- Um die bestehende Einheit bezüglich städtebaulicher Gestaltung zu erhalten, sei von Flachdächern abzusehen, weil das neue Gebiet ein integrierender Teil des bestehenden sei.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Es sei unverständlich, dass der bestehende Quartierplan aufgehoben werden solle. Offensichtlich solle die Bruttogeschossfläche wirtschaftlicher gestaltet werden. Es sei eine plausible Erklärung nachzuliefern, welche die städtebauliche Abweichung erklärbar mache. Im Weiteren sei nicht ersichtlich, wie der Bezug von Bauten mit Flachdächern zu den bestehenden mit Satteldächern hergestellt würde, wie Flachdächer eine Reduktion der Gebäudehöhe ermöglichen würden oder wie die Energieeffizienz gegenüber dem Satteldach begründet würde. Befremdend sei, dass die Bauhöhen in Meereshöhen angegeben seien. Es stelle sich auch die Frage, wie viele der Parkplätze in der bestehenden Autoeinstellhalle besetzt seien, ob ein Nutzungsvertrag bestehe und ob Wohnungen nur mit Autoeinstellplätzen vermietet werden. Es sei auch nicht ersichtlich, woher das Überangebot von 16 Parkplätzen herkommen soll, wenn 78 Parkplätze für die Überbauung vorgeschrieben seien. Bezüglich Verkehrsführung sei festzustellen, dass die Distanz der bestehenden und der neuen Einstellhalle sehr gering sei und dass der Strengfeldweg nur einspurig befahren werden könne. Ein Kreuzen von zwei Autos, nicht zu reden von den massigen Baulastwagen, sei schier unmöglich.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Beim Planungsinstrument, welches für das fragliche Areal heute rechtskräftig ist, handelt es sich um einen sogenannten Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften nach bernischem Recht aus dem Jahr 1987. Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist zur Erteilung von Baubewilligungen ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich, d.h. die Realisierung einer Überbauung kann nicht auf Grundlage dieses Überbauungsplans erfolgen, sondern es ist ein weiterer Planungsschritt erforderlich. Der gemäss Sonderbauvorschriften erforderliche Planungsschritt wird mit der vorliegenden Quartierplanung „Strengfeld III“ (dritte Etappe) vorgenommen. Dieser Planungsschritt kann sich jedoch nicht vollumfänglich auf den Überbauungsplan und die damaligen Grundlagen abstützen, da sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit erheblich geändert haben: Bei einer neuen Planung ist das in der Zwischenzeit geltende Recht zu berücksichtigen (Kantonswechsel, kantonale und eidgenössische Vorgaben). Im Weiteren ist das Vorhaben auch aus fachlicher (städtebaulicher) Sicht neu zu beurteilen. Gemäss § 47 Abs. 3 RBG ist eine Quartierplanung zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, sofern nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung mit der Realisierung begonnen wird. Diese Bedingung ist vorliegend unbestritten ermassen erfüllt, da der Überbauungsplan aus dem Jahr 1987 stammt und dieser die heutigen rechtlichen, raumplanerischen (Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise) und städtebaulichen Anforderungen an eine Planung nicht mehr erfüllen kann.

An Überbauungen mittels Quartierplanung werden bezüglich Wohnqualität, Raumnutzung, Erschliessung, Umweltschutz sowie Eingliederung in die bauliche und natürliche Umgebung höhere Anforderungen gestellt, als dies bei Bauten nach Regelbauweise der Fall ist. Damit diese hohen Anforderungen auch erreicht werden, hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium – die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen („Arealbaukommission“) – eingesetzt. Diese hat die Aufgabe, sämtliche ihr von kommunalen Behörden oder Privaten überwiesenen Quartierplanungen gemäss obigen Zielsetzungen zu begutachten. Sie unterstützt und berät die Gemeinden bei grösseren Überbauungen in architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Belangen. Die Kommission setzt sich aus ausgewiesenen regionalen Fachleuten zusammen. Diese haben insbesondere die Aufgabe, die Qualität und die Einpassung der geplanten Überbauung im Kontext der bestehenden baulichen und natürlichen Umgebung zu begutachten. Im vorliegenden Fall beurteilte die Arealbaukommission u.a. die Übernahme der Struktur und Bebauungsmuster (Zweigeschossigkeit, Giebeldach) aus dem Überbauungsplan von 1987 als nicht zielführend, um die geforderte Qualität zu erreichen. Die Umsetzung der Empfehlungen der Kommission in der

Quartierplanung ist insofern von Bedeutung, da auf diesen Grundlagen die Abwägungen im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungsrat basieren.

Bezüglich Flachdach und Energieeffizienz ist festzuhalten, dass bei gleicher Nutzungsdichte eine Bebauung mit Satteldach eine höhere Gebäudehöhe aufweist als eine Bebauung mit Flachdach und dass aufgrund der in Bezug zum Volumen kleineren Oberfläche eine Bebauung mit Flachdach energieeffizienter ist als eine Bebauung mit Satteldach.

Die Gebäudehöhen wurden im Plan Nr. 2: „Schnitte“ ergänzt, womit dieses Begehren als erledigt zu betrachten ist.

Betreffend besetzte Parkplätze in den benachbarten Einstellhallen, Nutzungsvertrag, Parkplatzpflichtvermietung zu Wohnungen und Überangebot von 16 Parkplätzen ist festzuhalten, dass diese Themen nicht Gegenstand der Einsprache sein können. Gemäss Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht bzw. in der Stellungnahme zur Einsprache kann jedoch bemerkt werden, dass in der Einstellhalle Grienweg 18a per 16. September 2013 zwölf Parkplätze leerstehend waren, dass – mit Ausnahme der festen Zuteilung eines Parkplatzes zu Stockwerkeigentum – keine Nutzungsverträge bestehen und dass Wohnungen und Parkplätze unabhängig voneinander vermietet werden. Das Überangebot von 16 Parkplätzen in der Einstellhalle Grienweg 18a ergibt sich dadurch, dass von 28 der Bauherrschaft gehörenden Parkplätzen nur deren 12 für die Überbauung „Strengenfeld III“ benötigt werden und somit 16 Parkplätze zur Drittnutzung verbleiben.

Der Strengenfeldweg stellt für die Parzelle Nr. 1557 die erforderliche raumplanungsrechtskonforme Erschliessung dar. Gemäss Strassennetzplan ist der Strengenfeldweg bis zur geplanten Einfahrt in die Einstellhalle als Erschliessungsstrasse klassiert, im Anschluss daran (beim Gebäude Nr. 4) bis zum Wendeplatz als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr. Die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich des Mehrverkehrs erscheinen aufgrund der Grösse des Quartiers für die Sicherheit und die Wohnqualität im Gebiet als nicht relevant. Die vorgesehene Erschliessung ist als zweckmässig und rechtmässig zu beurteilen. Die Konzeption der strassenseitigen Erschliessung im Gebiet geht letztlich auf die Gesamtkonzeption (Gesamtüberbauung „Strengenfeld – Reckholder“) zurück. Auch wenn nun gegenüber den ursprünglichen Absichten einige Wohneinheiten mehr erstellt werden, führt der dadurch entstehende Mehrverkehr nicht zu erheblich erhöhten Verkehrsbewegungen. Sollte es sich zeigen, dass nach Realisierung der Überbauung „Strengenfeld III“ zusätzlich Strassenbau- oder Verkehrsberuhigungsmassnahmen notwendig würden, dann können (müssen) diese unabhängig von der Quartierplanung von der Gemeinde ausgeführt werden, zumal die Strasse ohnehin nicht innerhalb des Quartierplan-Areals liegt. Allfällige Veränderungen der verkehrspolizeilichen Anordnungen haben in einem separaten Verfahren zu erfolgen.

Von der Verlegung der oberirdischen Parkplätze ins Innere des Areals ist aus Gründen der dadurch verminderten Wohn- und Aussenraumqualität im Quartierplan-Areal abzusehen: Qualitätsvolle und grosszügige Aussenräume werden in der Regel dadurch erreicht, dass die Parkplätze vorderhand unterirdisch realisiert werden und die oberirdischen Parkplätze – wie vorliegend – lediglich den Besuchenden dienen und entlang von bestehenden Strassen erstellt werden. Insofern sind vorliegend die Distanz zwischen den Baukörpern und dem Zugang zur Einstellhalle sowie die Platzierung der Besucherparkplätze als zweckmässig und im üblichen Rahmen zu beurteilen.

Im Übrigen stellt der Regierungsrat fest, dass die Einsprechenden am Informations- und Mitwirkungsverfahren nicht teilgenommen haben und sie es somit verpasst haben, ihre Vorschläge – welche allesamt Themen betreffen, wie sie im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens von der Bevölkerung eingereicht werden können – auf dem demokratischen Weg einzubringen und zur Diskussion zu stellen.

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

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann oder die vorgebrachten Begehren nicht als erfüllt zu beurteilen sind, als unbegründet abgewiesen.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 11. Juni 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Strengfeld III“ werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderung genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a) Ziff. 5 Abs. 2 QR, letzter Satz („Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baubereiche hervorragen.“)
- b) Ziff. 6 Abs. 4 QR, letzter Satz („Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung, auf Anweisung der Eigentümer, im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.“)

Im Weiteren können von Gesetzes wegen die folgenden Bestimmungen nicht in Rechtskraft erwachsen (Derogation, im Reglement schwarz gestrichen):

- c) Ziff. 5 Abs. 5 QR („... Sonnenkollektoren ...“)
- d) Ziff. 5 Abs. 6 QR („Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig.“)
- e) Ziff. 9 Abs. 2 QR („Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.“)

Änderung

Gestützt auf § 31 Abs. 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

Anpassung von Ziff. 8 Abs. 2 QR („Es sind insgesamt 78 Park- oder Einstellplätze zu erstellen.“)

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 87/QP/5/0, 87/ÜO/11/1, 87/QP/2/3, 87/ZPS/2/5, 87/ÜO/14/1 (Quartierpläne Nr. 1-2, Mutation zur Quartierplanung „Strengfeld – Reckholder“ [Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsrichtplan], Mutation zur Überbauungsordnung „Reckholder“ Etappe 2, Mutation zum Zonenplan Siedlung und Mutation zur Überbauungsordnung „Strengfeld“ Etappe 2) und 87/QR/5/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und des Reglements (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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- Raumplanung Holzemer GmbH, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter

