

## des Kantons Basel-Landschaft

vom 21. Februar 2006

## Gemeinde Allschwil, Quartierplanung "Holeepark"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 19. Oktober 2005 die Quartierplanvorschriften "Holeepark" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den rechtsverbindlichen Teilplänen:

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung  
Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile

Die Quartierplanung umfasst ein Areal von 14'414 m<sup>2</sup>. Die Bebauungsziffer der Quartierplanung liegt mit 22.3% unter derjenigen der W2-Zone (25% für Doppelhäuser). Mittels einer Konzentration der gesamten Nutzung auf lediglich sechs Baukörper kann die parkähnliche Landschaft mit den erhaltenswerten Bäumen dieses Gebietes bestehen bleiben. Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (W2-Zone) wird aufgehoben. Die Wohnnutzung wird im Quartierplan beibehalten.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 31. Oktober bis 1. Dezember 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 27. Oktober 2005 und in den GemeindNachrichten Nr. 43 vom 28. Oktober 2005 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigen-tümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 28.10.2005) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung vom 20. Dezember 2005 führte zu keinem Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 6. Januar 2006 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/ Behandlung der unerledigten Einsprache.

Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 12 Abs. 2 des Quartierplanreglementes, wurde mit Schreiben der Bezirksschreiberei Binningen vom 6. Februar 2006 der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) überwiesen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

l.

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. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Holeepark" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 21. Oktober 2004 verwiesen werden. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 17. September 2004 hat diese Kommission die Quartierplanung "Holeepark" behandelt. Bei der Weiterbearbeitung wurden die angeregten Änderungen angemessen berücksichtigt. Die materiell-rechtliche Prüfung kann somit mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden.

## 2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

### 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 bzw. Belassung der Bauzone 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.

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

Der Einsprecher ist als Eigentümer [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich im Wesentlichen gegen die geplante Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, da diese nicht in das bestehende Einfamilienhausquartier passe. Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Überbauung der innerhalb des Quartierplanperimeters liegenden Parzellen soll gemäss dem gültigen Zonenreglement Siedlung W2 erfolgen. Es sollen grundsätzlich keine zwei und dreigeschossigen Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss und Flachdach gebaut werden. Falls doch, wäre die Dachform von § 25 des Zonenreglementes Siedlung (Sattel- und Walm-dachform), ähnlich dem QP Oberdorf, zu übernehmen.

Die Häuser müssten weiter gegen den Hang terrassenartig abgestuft werden, um Aufschüttungen und Ausgrabungen zu reduzieren sowie um den Schattenwurf auf die darunter liegenden Grundstücke zu verkleinern.

Als Kompensation zu den geplanten Einzonungen (Reservoirweg, Herrenweg, usw.) sollte im Quartierplanperimeter eine Auszonung oder Nutzungszifferreduktion aus ökologischen Gründen (Erhaltung des alten Baumbestandes und Park) in Betracht gezogen werden.

Aufgrund dessen, dass der betreffende Hang ziemlich genau in der An- und Abflugschneise des Euroairports liegt, wird im vorliegenden Quartierplan auch eine detaillierte Studie über den Fluglärm vermisst.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich der Art der Bebauung weist der Regierungsrat auf den Sinn und Zweck einer Quartierplanung hin, welcher darin besteht, eine haushälterische Nutzung des Bodens, sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche zu bezwecken (§ 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)). Der Quartierplan "Holeepark" weicht in seinen Bestimmungen von der Regelbauweise dahingehend ab, dass die Nutzungsdichte der Bebauung nicht höher ist, als es die Wohnzone W2 zulassen würde, diese Nutzung jedoch auf wenige, dafür aber z.T. höhere Baukörper verteilt. Damit wird dem Aussenraum zur Erhaltung des Baumbestandes bestmöglich Rechnung getragen. Des Weiteren wird auf die Pkte. 1.1 und 1.2 des Planungsberichtes verwiesen, welche die Umsetzung des in § 37 RBG beschriebenen Zwecks einer Quartierplanung korrekt für den QP "Holeepark" beschreibt. Die Entscheidung für eine Bebauung mit Flachdächern liegt im Entscheidungsbereich der Gemeinde. Bezugnehmend auf die Parzelle des Einsprechenden ist weiter festzuhalten, dass die Geschossigkeit der Bebauung im Randbereich der Quartierplanung, zur nachbarlichen W2-Zone reduziert wurde. Der Bau "D" welcher in direkter Nachbarschaft zur Parzelle des Einsprechenden liegt, ist mit einer Höhe von 8.85 m sogar unter der maximalen Gebäudehöhe von 9.0 m der Regelbauweise. Das vom Einsprecher vorgebrachte Argument des Schattenwurfs ist deshalb vom Regierungsrat nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich der geforderten Auszonung oder Nutzungszifferreduktion aus ökologischen Gründen (Erhaltung des alten Baumbestandes und Park) als Kompensation zu den geplanten Einzonungen (Reservoirweg, Herrenweg, usw.) weist der Regierungsrat darauf hin, dass allenfalls beabsichtigte Um- oder Einzonungen im übrigen Gemeindegebiet nicht Bestandteil der vorliegenden Genehmigung sind. Bezüglich der Erhaltung des alten Baumbestandes wird auf vorgenannte Erläuterungen verwiesen.

Betreffend der Lärmbelastung im Gebiet Holeeweg ist Folgendes zu bemerken:

Der Bau- und Strassenlinienplan "Holeeweg", welcher das Gebiet des Quartierplanes erschliesst, wurde mit RRB Nr. 1638 vom 26. Januar 1983 genehmigt. Damit wurde das Areal für die verkehrstechnische Erschliessung gesichert. Die Erstellung des Holeeweges inkl. Werkleitungen erfolgte, gemäss Angaben der Gemeinde im Jahr 1980. Damit ist eine hinreichende Erschliessung für die Realisierung bereits vor Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung (LSV) am 1.4.1987, vorhanden. Folglich ist für das Gebiet der Quartierplanung "Holeepark" der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung massgebend. Dieser Grenzwert kann gemäss Lärmkataster der EMPA aus dem Jahr 2001 sowie des "Projektes ILS: Begründung & Auswirkungen" der Direction Générale de l'Aviation Civile, eingehalten werden. Im Übrigen sieht das Quartierplanreglement in Übereinstimmung mit der LSV vor, dass bezüglich des Aussenlärms die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle zu erfüllen sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist weiter ein expliziter Nachweis über die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zu erbringen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Einsprache - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen ist.

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
  2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 19. Oktober 2005 betreffend die Quartierplanvorschriften "Holeepark" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
  3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/20/0 und 2/ZPS/0/48 (Quartierpläne Nr. 1 und 2) und 2/QR/20/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
  4. Die Ziffer 2 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]
- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung, Abteilung Raumplanung und Umweltschutz, 4123 Allschwil
- Landeskanzlei (Publikation)

- Stierli+Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Bücheler Architektur und Generalunternehmung AG, Biessenhofen, 80 Amriswil
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstr. 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (11)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:  
W. Mundschin