

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3126

vom 29. November 1960

kw

Am 1. Juli 1960 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Muttens für die Gebiete "Heissegliänd" und "Kilchmatt" je einen Teilzonenplan mit den entsprechenden Zonenvorschriften aufgestellt. Gleichzeitig hat sie beschlossen, die entsprechenden Gebiete in dem vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 269 vom 28. Januar 1955 genehmigten Gesamtzonenplan auszunehmen bzw. deren Zoneneinteilung neu festzulegen.

Die Teilzonenpläne und -Reglemente bzw. die Abänderung des Gesamtzonenplanes sind vom 11. Juli bis 10. August 1960 öffentlich aufgelegt worden. Die Auflagefrist wurde im Amtsblatt Nr. 1 vom 7. Juli 1960, in der Basellandschaftlichen Zeitung und im Muttenser Anzeiger bekanntgegeben. Den auswärtigen Grundeigentümern deren Grundstücke an das Planungsgebiet anstossen, ist die Auflage mit eingeschriebenem Brief vom 7. Juli 1960 (Postquittung) zur Kenntnis gebracht worden. Mit Schreiben vom 8. August 1960 hat [REDACTED]

[REDACTED], Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED], rechtzeitig gegen den Teilzonenplan und das -Reglement "Kilchmatt" Einsprache erhoben.

Der Gemeinderat von Muttens hat das Verständigungsverfahren im Sinne von § 69, Abs. 3, des kantonalen Baugesetzes durchgeführt. Den Verhandlungen war jedoch kein Erfolg beschieden.

Mit Schreiben vom 27. Oktober 1960 unterbreitet der Gemeinderat die Teilzonenpläne und -Reglemente zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid.

Hinsichtlich der Begründung der Einsprache wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in E r w ä g u n g :

Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in § 58, Abs. 1, die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr ganzes Gebiet oder für einzelne Teile desselben Behauungs-, Zonen- und Baulinienpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. § 69, Abs. 10, des gleichen Gesetzes wiederum erlaubt Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wobei die gleichen Verfahrensvorschriften

ten einzuhalten sind wie bei der erstmaligen Aufstellung. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich deren Ergänzungen oder Aenderungen erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter und vom Bundesgericht geschützter Praxis ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Ermessenskontrolle vor (vgl. BGE vom 25. Januar 1956 i.S. Gemeinderat Binningen gegen den Regierungsrat Baselland.) Bei den Zonenvorschriften erstreckt sich die Ueberprüfung in formeller Hinsicht auf die Rechtmässigkeit solcher Gemeindeerlasse und in materieller Hinsicht auf deren Zweckmässigkeit. Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschriften machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, in einem gewissen Sinn völlig frei. Die gleiche freie Ueberprüfungsbefugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, die, wie im vorliegenden Falle, nicht privatrechtlicher Natur sind.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften, in welcher Form die 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 Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung oder Nichtgenehmigung des entsprechenden Gemeindeerlasses im gleichen Beschluss zu behandeln.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse und der dagegen erhobenen Einsprache folgendes ergeben:

Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung der vorgelegten Pläne und Reglemente bzw. der entsprechenden Abänderung des Gesamtzonenplanes sind erfüllt.

In materieller Hinsicht ist festzuhalten, dass in planerischer Hinsicht mit den ortsüblichen Zonenvorschriften im allgemeinen schlechte und monotone Ueberbauungen nur bis zu einem gewissen Grad verhindert werden können. Daher wird versucht, mittels Gesamtüberbauungen bessere Verhältnisse zu erzielen. Mit der gemischten Bau-

weise, die hohe und niedere Bauten vorsieht, werden vor allem wesentlich grössere Freiflächen und grössere Gebäudeabstände erreicht, sodass die dringende städtebauliche Forderung nach besseren wohnhygienischen und ästhetischen Verhältnissen erfüllt wird. Da die gesetzlichen Grundlagen unseres Kantons in den meisten Fällen aber noch nicht genügen, solche Gesamtüberbauungen gegen den Willen der direkt betroffenen Grundeigentümer zu erzwingen, kann im heutigen Zeitpunkt eine solche nur mit deren Einverständnis verwirklicht werden. Um nun die Landeigentümer für eine solche im öffentlichen Interesse liegende Gesamtplanung zu interessieren, ist es üblich, die nach dem ordentlichen Zonenreglement zulässige Ausnützung leicht zu erhöhen.

Im vorliegenden Fall ist es nun den Behörden von MuttENZ gelungen, in den Gebieten "Heissegliänd" und "Kilchmatt" einige Grundeigentümer für solche Gesamtüberbauungen zu gewinnen. Die massgebenden Projekte sind in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung MuttENZ von privaten Fachleuten bearbeitet worden. Auf Grund dieser Projekte hat die Gemeinde MuttENZ mit den beteiligten Grundeigentümern auf privatrechtlicher Basis einen Vertrag (öffentliche Urkunde) abgeschlossen der mit den zugehörigen Vertragsplänen die Ueberbauung im Detail regelt. Weiter war es in diesem Zusammenhang notwendig, für die von der Planung betroffenen Gebiete die erforderlichen Teilzonenpläne mit den zugehörigen -Reglementen aufzustellen und die entsprechenden Gebiete im Gesamtzonenplan auszunehmen bzw. deren Zoneneinteilung neu festzulegen.

Zu den Projekten selbst ist zu sagen, dass die vorgesehenen Ueberbauungen recht ansprechend und zweckmässig geplant sind. Dies war vor allem möglich, weil die den Projekten zu Grunde gelegten Nutzungen angemessen sind. Auch dem Garagierungs- und Parkierungsproblem ist die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt worden.

■■■■■ führt nun aus, dass sich seine Einsprache im Prinzip nicht gegen die Erstellung von Hochhäusern richte. Er beanstandet hingegen den Standort des im Gebiet "Kilchmatt" nördlich der Prattlerstrasse in nord-östlicher Richtung der Parzelle Nr. ■■■■ geplanten Hochhauses. Er vertritt die Auffassung, dass für dieses Gebäude in Anbetracht dessen Höhe von ca. 34 m von der Nordseite der Prattlerstrasse aus ein Abstand von 30 - 35 m eingehalten

werden sollte. Dazu ist zu bemerken, dass auch im vorliegenden Fall gestützt auf die massgebenden Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und eine konstante Praxis der kantonalen Instanz die Gebäudehöhe nicht grösser sein darf als der Baulinienabstand der Prattlerstrasse beträgt, sofern das Gebäude an die Baulinie gestellt würde. Der Baulinienabstand dieser Strasse beträgt an der fraglichen Stelle 24 m und setzt sich aus einem Strassenlinienabstand von 14 m und einem beidseitigen Abstand von je 5 m zwischen der Bau- und der Strassenlinie zusammen. Sofern nun das vorgesehene Gebäude, wie der Einsprecher selbst feststellt, eine grössere Höhe aufweist als der Baulinienabstand, so wird es um das Mehrmass hinter die Baulinie zurückversetzt werden müssen. Diese Bedingung wird bei der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung unbedingt eingehalten werden müssen. Die vom Einsprecher vorgebrachte Forderung muss hingegen speziell im vorliegenden Fall als übersetzt angesehen werden, deshalb kann sich der Regierungsrat dieser nicht anschliessen. Der Einsprecher befürchtet durch dieses Hochhaus im weiteren eine nachteilige Schattenwirkung für das Grundstück Nr. [REDACTED]. Die für den 21. Juni (längster Tag), 21. März/21. September (Tag- und Nachtgleiche) und 21. Dezember (kürzester Tag) gemachten Untersuchungen haben ergeben, dass das geplante Hochhaus am 21. Juni lediglich den nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. [REDACTED] zeitweise beschattet und zwar vom Sonnenaufgang (4 h 30') bis ca. um 7 h 30'. An den andern Prüfungsdaten wird diese Parzelle hingegen infolge des günstigen Standortes des Hochhauses überhaupt nicht von einem diesbezüglichen Schattenentwurf betroffen. Daraus ist ersichtlich, dass die Beeinträchtigung infolge des Schattenentwurfs nicht wesentlich ist und im Rahmen des Zumutbaren bleibt.

Dank der Initiative und dem Verständnis aller Beteiligten ist im vorliegenden Fall mit einer guten "Quartierplanung" gegenüber einer zonenmässig möglichen Ueberbauung in städtebaulicher Hinsicht ein beachtenswerter Erfolg erzielt worden der die volle Anerkennung verdient. Auch die kantonale Subkommission für Hochhausprojekte und Gesamtüberbauungen hat bereits in ihrer Sitzung vom 20. Mai 1960 die beiden geplanten Gesamtüberbauungsprojekte geprüft und in städtebaulicher Hinsicht gutgeheissen. Die Belange der erforderlichen Waldrodung und der verlangten Ersatzaufforstung im Gebiet Kilchmatt sind vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1012 vom 19. April 1960 geregelt worden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sieht sich der Regierungsrat veranlasst, die von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erhobene Einsprache abzuweisen und die Teilzonenpläne "Heissgländ" und "Kilchmatt" mit den zugehörigen -Reglementen sowie die diesbezügliche Aenderung des Gesamtzonenplanes zu genehmigen.

- ://: 1. Die von [REDACTED] [REDACTED] gegen den Teilzonenplan und das -Reglement "Kilchmatt" erhobene Einsprache wird abgewiesen.
2. Gestützt auf § 58, Abs. 2, und § 69 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung von MuttENZ vom 1. Juli 1960 betreffend den Teilzonenplänen und -Reglementen "Heissgländ" und "Kilchmatt" und der diesbezüglichen Aenderung des Gesamtzonenplanes genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 44/TZP/2/0 (Teilzonenplan "Heissgländ"), 44)TZR/2/0 (Teilzonenreglement "Heissgländ"), 44/TZP/3/0 (Teilzonenplan "Kilchmatt") und 44/TZR/3/0 (Teilzonenreglement "Kilchmatt") versehenen Pläne und Reglemente.
4. Die Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Teilzonenpläne und -Reglemente bzw. die entsprechende Aenderung des Gesamtzonenplanes sind bei allen davon betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von MuttENZ hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt Arlesheim rechtzeitig erfolgt (§ 69, Abs. 7 und 8, BauG; Wegleitung vom 10. Dezember 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23. Dezember 1943).

Mitteilung an [REDACTED]

an den Gemeinderat von Muttens (2),
an die Bauverwaltung Muttens (2),
an das Grundbuchamt Arlesheim (2),
an das Kantonsforstamt,
an das kantonale Bodenamt,
an die kantonale Planungsstelle (5),
an die Landeskanzlei,
an die Baudirektion (5).

Der Landschreiber:

W. M. M. M.