

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3541

vom 19. November 1963

eh

Am 29. März 1962 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Aesch für die Parzellen 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284 und 1293, soweit sie davon betroffen wurden, die Aufhebung der bisherigen Zonenvorschriften und neu den Teilzonenplan "Bruggfeld" samt den dazu gehörenden Reglementsbestimmungen beschlossen.

Die Planaufgabe erfolgte vom 12. Mai bis 12. Juni 1962 und wurde im Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 1962 und im Amtlichen Anzeiger der Gemeinde Aesch Nr. 19 vom 11. Mai 1962 bekanntgegeben. Die Anstösser wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht.

Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung gingen folgende Einsprachen ein:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

In der Folge wurde im Sinne von § 69 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes das Verständigungsverfahren durchgeführt. Auf Grund dieser Verhandlungen haben die [REDACTED] mit Schreiben vom 10. Dezember 1962 und die [REDACTED] mit Schreiben vom 13. Dezember 1962 ihre Einsprachen zurückgezogen. Die Einsprache von [REDACTED] bleibt als unerledigt zu behandeln.

Mit Schreiben vom 26. Februar 1963 unterbreitete der Gemeinderat von Aesch den Gemeindeversammlungsbeschluss zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid.

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

Der Teilzonenplan und die dazu gehörenden Vertragspläne wurden in der Folge durch die Baudirektion als Antragsstelle überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Einsprache von Beat Schmid-Meier, soweit sie die Schattenwirkung der projektierten Hochhäuser betrifft, geschützt und der Teilzonenplanung die Genehmigung versagt werden müsste. Mit Schreiben vom 2. Juli 1963 teilte die Planungsstelle das Ergebnis dieser Prüfung dem

Gemeinderat von Aesch mit und wies gleichzeitig darauf hin, dass zur Wahrung der nachbarlichen Interessen eine Umgruppierung der projektierten Baukörper westlich der Quartierstrasse notwendig werde. Gestützt auf diese Mitteilung und im Einverständnis mit den Landeigentümern wurde das Projekt überarbeitet.

Mit Schreiben vom 5. November 1963 überweist der Gemeinderat von Aesch die bereinigte Planung zur Genehmigung. Gleichzeitig teilt er mit, dass der Einsprecher [REDACTED] das bereinigte Projekt eingesehen habe, aber seine Einsprache nach wie vor aufrecht erhalte.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

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 Bebauungs- und Zonenpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. § 69 Abs. 10 des gleichen Gesetzes wiederum erlaubt, Änderungen vorzunehmen, wobei grundsätzlich die gleichen Verfahrensvorschriften einzuhalten sind wie bei der ersten Aufstellung. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich Ergänzungen oder Änderungen, 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 eine Rechts- und Ermessenskontrolle vor. 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, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Die gleiche freie Überprüfungsbefugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, die nicht privatrechtlicher Natur sind.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Vorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über die Genehmigung zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung des Gemeindeerlasses im gleichen Beschluss zu behandeln.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung des Teilzonenplanes samt den dazu gehörenden Reglementsbestimmungen sind erfüllt. Wohl wurden an der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Planung im Interesse der Nachbarn einige Änderungen vorgenommen; sie sind aber gering und bringen für die betroffenen Anstösser nur Verbesserungen, so dass ein erneuter Beschluss der Gemeindeversammlung und die nochmalige Durchführung des Auf-lageverfahrens nicht notwendig ist.

In materieller Hinsicht ist zu bemerken, dass der Teilzonenplan und die dazu gehörenden Reglementsbestimmungen sowie die für die Ueberbauung innerhalb des Teilzonenplanes massgebenden Vertragspläne 1 und 2 überprüft und in Ordnung befunden worden sind. Im Gebiet innerhalb des Teilzonenplanes sind vorgesehen:

- 2 zehngeschossige Hochhäuser
- 1 viergeschossiges Mehrfamilienhaus
- 2 fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser
- 3 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser
- 12 zweigeschossige Einfamilienhäuser
- 1 eingeschossiger Ladentrakt
- 1 eingeschossiger Kindergarten
- 15 oberirdische Autoeinstellräume
- 52 unterirdische Autoabstellplätze

Die Grundrisse - und damit die Zahl der Wohnungen - sind nicht bekannt. Die bei Ausnahmeüberbauungen geforderte Anzahl Autoabstellplätze ist vorhanden. Die gesetzlichen Bauabstände sind eingehalten, und die Schattenwirkung der Hochhäuser hält sich für die Nachbarn in tragbarem Rahmen.

Der Genehmigung des Teilzonenplanes "Bruggfeld" steht daher nichts entgegen.

Zu der Einsprache:

Der Einsprecher [REDACTED] macht geltend, durch die Schattenwirkung der Hochhäuser und die Verbarrikadierung der schönen Aussicht erfahre seine Liegenschaft eine Wertverminderung. Im weiteren ist er der Auffassung, dass Hochhäuser im Birseck

aus Gründen des Heimatschutzes nicht bewilligt werden sollten.

Der Entzug der schönen Aussicht und die Schattenwirkung sind weitgehend privatrechtliche Einsprachegründe, die laut § 69 Abs. 5 an den Zivilrichter gewiesen werden müssen. Die Genehmigung des Teilzonenplanes kann, gestützt auf § 69 Abs. 6, aber trotzdem, wenn auch nur unter Vorbehalt des zivilrichterlichen Entscheides, erfolgen. Im Interesse der Rechtssicherheit und besonders hier, d.h. bei Teilzonenplänen, in denen die Baukuben auf Grund eines Vertragsplanes genau fixiert sind, muss Klarheit darüber bestehen, ob solche Ueberbauungen auch unter dem zivilrichterlichen Gesichtspunkt zulässig sind. Aus diesem Grunde wird dem Einsprecher bis 31. Dezember 1963 Frist gesetzt, bezüglich der privatrechtlichen Einsprachegründe beim Zivilrichter Klage zu erheben.

Während das öffentliche Recht den Entzug der schönen Aussicht überhaupt nicht schützt, trifft das gleiche bei der Beeinträchtigung durch Schattenwirkung nicht auch zu. In dieser Hinsicht werden vom öffentlichen Recht besonders bei Hochhäusern gewisse Anforderungen gestellt. Bei der vorliegenden, überarbeiteten Planung sind diese Anforderungen erfüllt.

Die Auffassung des Einsprechers, dass Hochhäuser aus Heimatschutz-Gründen in Birseck nicht zugelassen werden sollten, wird von den zuständigen Instanzen des Kantons nicht geteilt. Die kantonale Subkommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser, die sich aus Fachleuten der staatlichen Heimatschutzkommission und der kantonalen Planungskommission zusammensetzt und dem Regierungsrat als beratendes Gremium zur Verfügung steht, hat festgestellt, dass den projektierten Hochhäusern am vorgesehenen Standort zugestimmt werden kann.

Die Einsprache von [REDACTED] ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache gegen den Teilzonenplan "Bruggfeld" in Aesch wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Zur Erledigung der privatrechtlichen Einsprachegründe wird dem Einsprecher Frist bis 31. Dezember 1963 für die Klageerhebung gesetzt.

3. Gestützt auf § 58 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 wird der am 29. März 1962 von der Einwohnergemeindeversammlung von Aesch beschlossene Teilzonenplan samt den dazu gehörenden Reglementsbestimmungen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
4. Massgebend seien die unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 1/TZP/1/0 versehenen Teilzonenpläne.
5. Die Ziffern 3 und 4 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Der Teilzonenplan ist bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Aesch hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt Arlesheim rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BG; Wegleitung vom 10.12.1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.1943).

Mitteilung an [REDACTED]

an den Gemeinderat von Aesch (2),
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das Bodenamt,
an die Landeskanzlei,
an die Planungsstelle (4),
an die Baudirektion (2).

Der Landschreiber:

Calvin