

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2216

vom 1. September 1987

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Stallenmatt"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 12. Juni 1986 die Quartierplanvorschriften "Stallenmatt" beschlossen. Diese bestehen aus

- Quartierplanreglement
- Quartierplan 1 (Lage und Grösse der Gebäude)
- Quartierplan 2 (Sockelgeschoss und Erschliessung)
- Quartierplan 3 (Freiraum- und Dachgestaltung)
- Quartierplan 4 (Profile).

B. Das öffentliche Planauflageverfahren wurde vom 4. August bis 3. September 1986 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 30 vom 31. Juli 1986 sowie im Birsigtal-Boten vom 25. Juli 1986 bekanntgemacht. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer und Anstösser wurden zudem mit eingeschriebenem Brief vom 7. Juli 1986 auf die Planauflage hingewiesen.

Gegen die Quartierplanung erhoben [REDACTED]
[REDACTED] als Eigentümer der [REDACTED]
Einsprache. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung wurde aber die Einsprache mit Schreiben vom 14. November 1986 zurückgezogen.

C. Mit Schreiben vom 18. November 1986 (Eingang: 24. November 1986) ersucht der Gemeinderat Oberwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Stallenmatt". Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3).

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Stallenmatten" folgendes ergeben:

1. Rechtsmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 Baugesetz umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2 Die vorliegende Quartierplanung "Stallenmatt" umfasst die Parzellen Nrn. 762 und 765 im Ausmass von insgesamt 12'400 m². Die Planung basiert im wesentlichen auf der Idee, eine Mehrfamilienhausüberbauung zu ermöglichen, die sich sowohl durch günstigen Primärenergieinhalt bei der Herstellung, als auch durch niedrigen Endenergieverbrauch im Betrieb auszeichnet.

1.3 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung der Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 7. November 1985 hat diese Kommission die Quartierplanung "Stallenmatt" (damalige Bezeichnung: "Unterm Stallen") behandelt und vorbehaltlos gutgeheissen. Insbesondere ist hervorgehoben worden, dass die Ueberbauung geschickt den topographischen Verhältnissen angepasst und energetisch optimal sei sowie einen interessanten Aussenraum (Ateliers usw.) aufweise. Das Projekt könne in verschiedener Hinsicht als Pilotsiedlung betrachtet werden.

Soweit sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung Detailprobleme ergaben (Bericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 6. Mai 1986), konnten diese im Rahmen der Weiterbearbeitung nahezu vollständig bereinigt werden.

1.4 Die Realisierung der Quartierplanung "Stallenmatt" setzt voraus, dass innerhalb des Planungssperimeters zwischen einzelnen Bauten (Nebenbauten, Sekundärstruktur) vom ordentlichen Gebäudeabstand abgewichen werden kann. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des Baugesetzes sowie aufgrund der positiven Beurteilung der kantonalen Fachkommission (siehe Ziffer 1.3) ist der Regierungsrat bereit, die erforderlichen Abweichungen vom gesetzlichen Gebäudeabstand zu gestatten.

1.5 Als privatrechtliche Voraussetzung für eine Genehmigung durch den Regierungsrat wird unter den Ziffern 8.1 und 8.2 des Quartierplan-Reglementes (QR) festgelegt, dass der Quartierplanvertrag (gemäss Ziffer 7.1 QR) vom Grundeigentümer unterzeichnet und öffentlich verkündet ist sowie die Gehwegrechte zugunsten der Einwohnergemeinde im Grundbuch eingetragen worden sind.

Die entsprechenden vertraglichen Regelungen wurden am 30. Juli, bzw. 14. August 1987 unterzeichnet, öffentlich beurkundet und in Kopie der instruierenden Dienststelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) am 24. August 1987 überwiesen.

1.6 Unter Ziffer 9.2 QR wird festgehalten, dass "alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften aufgehoben sind". Aufgrund dieser Reglementsbestimmung sowie gestützt auf § 30, Absatz 2 des Baugesetzes sind die bisher für den Bereich des Quartierplanareals massgebenden Zonenvorschriften (Wohnzone W3) aufzuheben.

1.7 Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Erwägungen, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung "Stallenmatt" erfüllt sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Bemerkungen

Auf Seite 5 des Quartierplan-Reglementes wird als Datum für die beschlussfassende Gemeindeversammlung der 16. anstatt der 12. Juni 1986 angeführt. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird das Datum in den vorliegenden Reglementsexemplaren richtiggestellt.

:/// 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 12. Juni 1986 die Quartierplanvorschriften "Stallenmatt", bestehend aus dem Quartierplan (Pläne 1 - 4) und dem dazugehörenden Reglement, beschlossen.

Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Gleichzeitig werden die bisher für den Bereich des Quartierplanperimeters geltenden Zonenvorschriften (Wohnzone W3) aufgehoben.

2. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die durch den Quartierplan bedingten Abweichungen vom gesetzlichen Gebäudeabstand gestattet.

Gegenüber den angrenzenden, am Quartierplan nicht beteiligten Grundstücken sind jedoch die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften einzuhalten.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/3/0 und 48/ZP/1/16 (Quartierpläne 1 - 4) sowie 48/QR/3/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Die Ziffern 1 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil (2)

Prof. Peter Steiger, Architekt BSA/SIA/BSP,
Lindenhofstrasse 11, 8001 Zürich

Ciba-Geigy AG, Liegenschaftsdienst,
4002 Basel

Mobag Generalunternehmung AG, Postfach,
Aeschvorstadt 41, 4010 Basel

Bezirksschreiberei Binningen, Schlossreben-
rain 1, 4102 Binningen

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat (2)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Orts- und Regionalplanung (7)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

