

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2659

vom 17. Oktober 1978

Gemeinde Oberwil, Quartierplanvorschriften "Hochletten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil beschloss am 24. April 1975 für das Gebiet "Hochletten" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement sowie den Quartierplänen A und B (Erschliessungsplan). Gleichzeitig wurde der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften zugestimmt.

Das öffentliche Auflageverfahren wurde vom 4. August bis 2. September 1975 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Birsigtal-Bote bekanntgemacht. Die Gemeinde Bottmingen sowie die auswärtswohnenden Eigentümer der benachbarten Parzellen im Gemeindebann Oberwil wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Innert der Auflagefrist wurden folgende Einsprachen eingereicht:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 6.
- 5.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

21.
22.
23.

24.

25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.
47.
48.
49.
50.
51.
52.
53.
54.
55.

56.
57.
58.
59.
60.
61.

62.
63.
64.
65.
66.
67.
68.
69.
70.
71.
72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.
81.
82.
83.
84.
85.
86.
87.
88.
89.
90.

91. [REDACTED]

92. [REDACTED]

Im Rahmen der Verständigungsverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes zogen der [REDACTED] sowie [REDACTED] ihre Einsprache zurück. Im Bestreben, Begehren verschiedener Einsprecher inbezug auf die Verkehrerschliessung zu entsprechen, erklärte sich der Gemeinderat Oberwil zudem bereit, der Gemeindeversammlung eine Aenderung der Quartierplanvorschriften zu beantragen.

B. Die entsprechende Quartierplanänderung wurde am 16. Dezember 1976 von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil gutgeheissen. Es wurde im wesentlichen beschlossen, auf eine durchgehende Strassenverbindung Rohrhagstrasse / Falkenstrasse zu verzichten und die Rohrhagstrasse an der Banngrenze zu Bottmingen mit einem Kehrplatz abzuschliessen.

Die geänderten Pläne wurden vom 11. Januar bis 9. Februar 1977 öffentlich aufgelegt. Die Publikation der Auflage erfolgte im Kantonalen Amtsblatt sowie im Birsigtal-Bote. Mit einem separaten Schreiben wurde zudem auch die Gemeinde Bottmingen auf die Planaufgabe hingewiesen. Auswärtswohnende Grundeigentümer mussten keine begrüsst werden. Folgende drei Grundeigentümer erhoben Einsprache:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

Die Einsprachen wurden auch nach den Verständigungsverhandlungen aufrecht erhalten.

C. Mit Schreiben vom 18. Juli 1977 unterbreitete der Gemeinderat Oberwil die Quartierplanvorschriften "Hochletten" zur Genehmigung sowie die unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Gleichzeitig beantragte der Gemeinderat die Genehmigung für eine Aenderung der Quartierplanung im Bereich der Parzellen Nr. 806 und 825 (Begradigung der Fusswegverbindung zwischen Bottmingerstrasse und Hochlettenweg). Eine Behandlung des Geschäfts musste jedoch vorerst ausgestellt werden, da eine der Voraussetzungen für eine

Genehmigung - die Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle beteiligten Grundeigentümer sowie dessen Verurkundung (Ziffer 9 des Quartierplanvertrages) - noch nicht erfüllt war. Die Zustellung dieser Akten erfolgte erst mit Brief vom 13. April 1978 der Bezirksschreiberei Binningen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 u.a. die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörigen 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 nebst der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanvorschriften nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen.

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, etc.) zu.

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer eindeutigen Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, und im Falle einer enteignungsähnlichen Wirkung gegen Entschädigung getroffen wird.

Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Quartierplanvorschriften ist in § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 gegeben. Die Frage einer allfälligen Entschädigung stellt sich im Zusammenhang mit diesem Regierungsratsbeschluss noch nicht, da das kantonale Baugesetz für Entschädigungsforderungen ein spezielles Verfahren vorsieht. Die Eigentumsrechte der Betroffenen werden

somit durch diesen Entscheid grundsätzlich nicht geschmälert. Das Schwergewicht der regierungsrätlichen Prüfung liegt demnach bei der Frage nach dem öffentlichen Interesse und der Abwägung des öffentlichen gegen das private Interesse. Diese Kontrolle lässt sich nun aber nicht ohne materielle Begutachtung durchführen. Mit andern Worten, die Rechtskontrolle erfordert - wenn auch in beschränktem Umfang - eine Zweckmässigkeitsprüfung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Hochletten" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Im Rahmen der Einsprachebehandlungen erklärte sich der Gemeinderat Oberwil mit einer Begradigung der Fusswegverbindung Hochlettenstrasse / Bottmingerstrasse einverstanden. Es wurde jedoch unterlassen, diese Aenderung ebenfalls der Einwohnergemeindeversammlung zu unterbreiten. Mit Schreiben vom 18. Juli 1977 ersucht der Gemeinderat gleichwohl um die regierungsrätliche Genehmigung für die, seiner Meinung nach geringfügige Aenderung. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Die vom Gemeinderat vertretene Auffassung, wonach die Aenderung der Fusswegverbindung (Verschiebung bis zu rund 7,00 m) lediglich geringfügig sei, vermag der Regierungsrat nicht zu teilen. Eine derartige Korrektur dieser Verkehrsfläche müsste zudem in jedem Falle der Gemeindeversammlung im Sinne einer Quartierplan-Aenderung unterbreitet werden. Ebenso wäre wiederum das Auflageverfahren etc. gemäss § 5 des kantonalen Baugesetzes durchzuführen. Eine entsprechende Genehmigung durch den Regierungsrat kann somit erst erfolgen, wenn diese formell-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

1.2 Das kantonale Baugesetz lässt ausdrücklich die Möglichkeit offen, im Rahmen von Quartierplänen von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen festzulegen (§ 30 Absatz 1). Dabei darf es sich jedoch nicht um eine zufällige Aneinanderreihung von Einzelverfügungen handeln, sondern es geht grundsätzlich darum, die vorwiegend generell gehaltene Ortsplanung unter Abwägung der

öffentlichen und privaten Interessen zu konkretisieren, bzw. allenfalls abzuändern. Die wohnhygienischen, architektonischen und städtebaulichen Aspekte sind in diesem Zusammenhang speziell zu beachten. Es gilt demnach, auch die Abweichungen des Quartierplanes von den Grundzonen festzustellen und nach den genannten Kriterien abzuwägen. Eine diesbezügliche Gegenüberstellung ergibt folgendes Bild:

<u>Kriterien der Grundzonen</u>	<u>Zone W2d</u>	<u>Zone W2f</u>
Flächenanteil *	31'480 m ²	9'140 m ²
Max. Vollgeschosszahl	2	2
Max. Bebauungsziffer	17%	20%
Max. Nutzungsziffer	30%	36%
Effektive Nutzungsziffer	34%	41%
(Vollgeschosse + 1/4 Dachraum)	(30 + 4)%	(36 + 5)%
Max. Gebäudehöhe	9 m	9 m
Max. Gebäudelänge	18 m	10 m

<u>Kriterien für Ausnahme- überbauungen gem. ZR 9/63</u>	<u>Kontur 5</u>	<u>Kontur 6</u>
Flächenanteil *	31'480 m ²	9'140 m ²
Max. Nutzungsziffer	40%	50%
Max. Vollgeschosszahl	2	3
Max. Gebäudelänge	35 m	50 m

Kriterien der Quartier-
planung "Hochletten"

Massgebende Arealgrösse	40'620 m ²
Bebauungsziffer (inkl. Bauvolumen Nr. 23 und 24)	18,5%
Max. Nutzung (Bauvolumen Nr. 1 - 22)	18'934 m ² (46,6%)
Max. Vollgeschosszahl	6
Max. Gebäudelänge	78 m

* ohne die Wegparzellen Nr. 817, 819, 557 und 820 der Gemeinde

Ein Vergleich der Ueberbaumungsmöglichkeiten gemäss Zonenplan einerseits und dem Ueberbaumungskonzept nach Quartierplan andererseits zeigt, dass die Quartierplanvorschriften in verschiedenen Belangen von den Bestimmungen der Zonenvorschriften abweichen. Dies ist gemäss § 30 Absatz 1 des Baugesetzes grundsätzlich statthaft. In welchem Masse solche Abweichungen von der ursprünglichen Zonenstruktur auch der Rechtskontrolle standzuhalten vermögen, ist mit planerischen Ueberlegungen zu prüfen. In diesem Sinne ist folgendes zu bemerken:

Die rechtskräftigen Zonenvorschriften ermöglichen im Birsigtal praktisch eine Bandstadt, die sich von Binningen bis nach Therwil erstreckt. Die Baugebietsausscheidungen der einzelnen Gemeinden sehen keine Zäsur im Bereich der Bannngrenzen vor. So ist es bereits heute z.T. recht schwierig, eine optische Trennung zwischen den Gemeinden auszumachen. Wie aus den Akten hervorgeht, wurde nun versucht, im Rahmen der Quartierplanung "Hochletten" - in Koordination mit Planungsvorstellungen entlang der Bannngrenze auf der gegenüberliegenden Talseite - eine Zäsur im Sinne eines Grüngürtels zu ermöglichen. Mit der entsprechenden Randbedingung wurden verschiedene Ueberbauungsvarianten erarbeitet. Keine dieser Studien brachte jedoch die erhofften Resultate inbezug auf die Realisierung eines optisch wirksamen Grüngürtels. Diese planerische Zielsetzung erwies sich vielmehr nur als durchsetzbar in Verbindung mit einer extremen Nutzungsverdichtung auf dem restlichen Quartierplanareal. In der Folge kristallisierte sich dann aus weiteren Varianten das vorliegende Ueberbaumungskonzept heraus. Es wurde zur Begutachtung auch der kantonalen Fachkommission für die Beurteilung von Arealüberbauungen vorgelegt. Mit Beschluss vom 17. Dezember 1971 empfahl die Kommission diesen Ueberbauungsvorschlag zur Weiterbearbeitung.

Die nun zur Diskussion stehende Planung verzichtet auf die ursprünglich angestrebte Realisierung eines Grüngürtels entlang der Bannngrenze Bottmingen / Oberwil. Andererseits konnte jedoch eine attraktive Fusswegverbindung von der Bottmingerstrasse über den Grenzweg, quer durch die Ueberbauung ins Bruderholzgebiet sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang wurde auch darauf

geachtet, im Bereich des Fussweges grosszügige Freiräume zu schaffen. Dennoch war es möglich, eine extreme Massierung der Bauten entlang der Banngrenze von Bottmingen zu vermeiden. Es ist nicht auszuschliessen, dass eine zonenmässige Ueberbauung diesbezüglich zu einer Verschlechterung geführt hätte. Verbesserungen gegenüber einer Realisierung im Rahmen der Grundzonen W2d und W2f konnten in verkehrstechnischer Hinsicht erreicht werden. So war es beispielsweise möglich, die öffentlichen Erschliessungsstrassen innerhalb der Quartierplanung um rund 300 m zu reduzieren. Der weitaus grösste Teil der erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten kann zudem in unterirdischen Autoeinstellhallen sichergestellt werden. Vorteile erwachsen der Öffentlichkeit nicht zuletzt auch durch beträchtliche Landabtretungen seitens der Grundeigentümer für die Neuerstellung und Korrektur der Erschliessungsstrassen. Dennoch vermag die Quartierplanung "Hochletten" - trotz all diesen durchaus positiven Aspekten - nicht vollumfänglich zu befriedigen. Die im Rahmen der Quartierplanung zugesprochene Nutzungssteigerung gegenüber den Grundzonen W2d und W2f liegt an der obersten Grenze des noch Vertretbaren. Bedenken sind auch angebracht bezüglich der städtebaulichen Konzeption. Es ist unverkennbar, dass sich seit einiger Zeit die Voraussetzungen und Vorstellungen für Wohnsiedlungen geändert haben. Der Trend geht heute weitgehend in Richtung kleinmasstäblicher Bauvolumen und menschlich besser erfassbarer Aussenräume. Das in den Jahren der Hochkonjunktur z.T. sehr ausgeprägte Nutzungsdenken ist zugunsten einer verbesserten Wohnqualität in den Hintergrund getreten. Dass diese neuen, durchaus positiven Aspekte in der vorliegenden Planung nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt werden konnten, liegt weitgehend daran, dass das eigentliche Planungskonzept bereits vor Jahren festgelegt wurde und bei den nachfolgenden Ueberarbeitungen jeweils nur noch punktuelle Veränderungen vorgenommen wurden. Einige Verbesserungen konnten dennoch erreicht werden durch Änderungen und Ergänzungen des Quartierplanreglementes und -vertrages inbezug auf die Verkehrsregelung, Landabtretungen, Umgebungsgestaltung, etc.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Quartierplanung "Hochletten" zweifellos keine optimale städtebauliche Lösung darstellt, andererseits doch gegenüber einer "konventionellen" Ueberbauung gemäss Zonenplan auch erhebliche Vorteile (wenig Verkehrsflächen, unterirdisches Parking, öffentliches Wegnetz, Kinderspielflächen, Landabtretungen, etc.) aufweist. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung seiner eingeschränkten Ueberprüfungsbefugnis kann der Regierungsrat - wenn auch mit gewissen Bedenken - der Quartierplanung "Hochletten" zustimmen. Gemeinderat und Bewilligungsbehörde haben jedoch bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der Quartierplanvorschriften den architektonischen und wohnhygienischen Aspekten sowie einer optimalen Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

1.3 Grenz- und Gebäudeabstände. Bedingt durch die Führung eines Fussweges ergibt sich zwischen den terrassierten Bauten Nr. 15/16, 18/19 und 21/22 ein verringerter Gebäudeabstand. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten. Allfällige Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen an den entsprechenden Fassaden dürfen jedoch nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden.

Ein Konflikt mit den Abstandsvorschriften ergibt sich auch inbezug auf den 2-Stundenschatten des Bauvolumens Nr. 13. Dieser tangiert - wenn auch in geringem Masse - das Gebäude Nr. 14. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, auch diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten.

Die im Quartierplan A im Sinne einer Richtlinie dargestellten Bäume (Eichen, Eschen, u.a.) widersprechen inbezug auf den Grenzabstand z.T. den gesetzlichen Anforderungen. Gemäss § 81 Absatz 2 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911 dürfen einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume und dergleichen nicht näher

als sechs Meter gegen die nachbarliche Grenze gepflanzt werden. Dieser gesetzlichen Forderung ist bei der Umgebungsgestaltung in jedem Falle zu entsprechen.

1.4 Redaktionelle Bemerkung. Gemäss Artikel 4 Absatz f der Oeffentlichen Urkunde soll der zwischen der westlichen Seite der Rohrhagstrasse und dem Perimeter des Quartierplanes A liegende Landstreifen von ca. 451 m² von den Grundeigentümern ebenfalls an die Oeffentlichkeit abgetreten werden. Im Hinblick auf diese vertragliche Vereinbarung ist die Darstellung im Erschliessungsplan unvollständig, da eine Rasterung des entsprechenden Areals fehlt. Im Sinne einer redaktionellen Ergänzung wird auf den Planexemplaren ein entsprechender Hinweis angebracht.

Unter Artikel 9 Absatz 3 der Oeffentlichen Urkunde wurde zwischen den Vertragsparteien u.a. vereinbart, dass geringfügige Abweichungen vom Quartierplan zufolge veränderter Verhältnisse möglich sind und lediglich der Zustimmung des Gemeinderates bedürfen. Diese Vertragsbestimmung steht im Widerspruch zu Ziffer 3.2 Absatz 1 des Quartierplanreglementes. Um allfälligen Unklarheiten von vorneherein zu begegnen, ist festzuhalten, dass derartige Aenderungen - wie im Quartierplanreglement erwähnt - auch der Zustimmung der kantonalen Baudirektion bedürfen.

2. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

III.

Zu den unerledigten Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und der Entscheid über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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 Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbezugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Es muss daher angenommen werden, dass diese nicht weitergehen kann als

für den kommunalen Erlass selbst. Somit steht auch hier dem Regierungsrat nur eine Kontrolle auf Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu. Vermag aber ein kommunaler Erlass diesen Anforderungen zu genügen, so können Einsprachen vom Regierungsrat nicht geschützt werden, es sei denn, es liege Willkür (Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung), ein offensichtlicher Verstoss gegen Treu und Glauben oder ein solcher gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit vor.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Derartige Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des kantonalen Baugesetzes erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der Quartierplanvorschriften.

4. Unter Berücksichtigung dieser eingeschränkten Ueberprüfungsbefugnis ist zu den unerledigten Einsprachen folgendes zu

4.1 Die Einsprachen gemäss den Ziffern 2-7, 9-12, 15-19, 21, 22, 25, 26, 28-40, 42-44, 46-49, 51-60, 62-77, 79-82 und 84-92 in Abschnitt A dieses Beschlusses sind alle gleichlautend und können somit gemeinsam behandelt werden.

Im wesentlichen wird geltend gemacht, die Quartierplanung "Hochletten" entspreche ästhetisch und städtebaulich nicht den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes. Der Baustruktur der angrenzenden Wohnzonen sowie den topografischen Gegebenheiten werde zu wenig Rechnung getragen. Dementsprechend sei auch eine Nutzungssteigerung um 10% relativ nicht gerechtfertigt. Ebenfalls sei es nicht tragbar, dass Verbesserungen der Wohnqualität innerhalb der Quartierplanung mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Bottmingen erkaufte würden.

In verkehrstechnischer Hinsicht verlangen die Einspracher, dass die Erschliessung der Quartierplanung über den Gemeindebann von Oberwil zu erfolgen habe. Eine entsprechende Regelung sei zudem bereits für den Werkverkehr vorzusehen. Eine für jede Gemeinde getrennte Verkehrserschliessung sei insbesondere auch deshalb ein Erfordernis, weil die angrenzenden Bottmingerstrassen keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr mehr aufnehmen könnten und zudem

von den Anwohnern auch als Spiel- und Parkstrassen benützt würden.

Zu all diesen Einwendungen und Begründungen ist folgendes zu bemerken:

Der Gemeinderat ist gemäss § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes verpflichtet, Einsprachen soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung zu erledigen. Die Gemeinde kann in diesem Zusammenhang nötigenfalls auch auf einzelne Punkte oder gar auf die ganze Disposition einer Planung zurückkommen. Somit ist es dem Gemeinwesen grundsätzlich noch möglich, alle Argumente von Einsprechern zu würdigen. Anders verhält es sich jedoch bei der Behandlung der unerledigten Einsprachen durch den Regierungsrat. Im Rahmen dieses Verfahrens ist es dem Regierungsrat nicht gestattet, den Gemeinden positive Vorschriften zu machen. Er kann lediglich im Rahmen seiner Prüfungsbefugnisse Gemeindeversammlungsbeschlüssen ganz oder teilweise die Genehmigung verweigern. Aufgrund dieser Sachlage ist es dem Regierungsrat nicht möglich, auf Forderungen einzutreten, die auf eine Aenderung der Quartierplanung hinzielen.

Soweit die Bedenken der Einsprecher städtebauliche und verkehrstechnische Aspekte berühren, sei im wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen unter Abschnitt II Ziffer 1.2 verwiesen. Im Einzelnen ist in städtebaulicher Hinsicht noch zu ergänzen, dass wohl im Rahmen der Quartierplanung z.T. höhere Bauvolumen vorgesehen sind als dies gemäss Zonenvorschriften möglich gewesen wäre. Doch darf auch nicht ausser acht gelassen werden, dass der weitaus grösste Teil der entlang dem Gemeindebann Bottmingen angeordneten Bauten der Quartierplanung wesentlich grössere Grenzabstände - nämlich rund 20-40 m - aufweisen als dies aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlich wäre. Lediglich bei den Volumen Nr. 11 und 12 reduzieren sich die Abstände auf ca. 9 bzw. 12 m. Doch auch diese Grenzabstände liegen noch immer über den gesetzlichen Mindestanforderungen gemäss § 16 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Bei einer zonenmässigen Bauweise wäre es möglich gewesen, 2-geschossige Bauten (max. Gebäudehöhe 9,00m) bis auf 4 m bzw. 2,50 m an die Gemeindegrenze zu stellen. Dies

macht deutlich, dass die Anwohner in Bottmingen durch das neue Ueberbauungskonzept auch inbezug auf die Bauabstände nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Zum Verkehrsproblem ist grundsätzlich festzustellen, dass seit Jahren offensichtlich zwischen den Gemeinden Oberwil und Bottmingen von einer grenzüberschreitenden Verkehrserschliessung des Gebietes "Hochletten" ausgegangen worden ist. Diese Annahme wird erhärtet durch den generellen Bau- und Strassenlinienplan aus dem Jahre 1961 der Gemeinde Oberwil, sowie durch die rechtsverbindlichen Bau- und Strassenlinienpläne "Drosselstrasse" (RRB Nr. 38 vom 17. Januar 1958), "Falkenstrasse" (RRB Nr. 2177 vom 18. August 1960), "Starenstrasse" (RRB Nr. 2182 vom 18. August 1960) und "Thalmattweg" (RRB Nr. 3385 vom 9. Dezember 1969) der Gemeinde Bottmingen. All diese Plangrundlagen dokumentieren, dass ursprünglich vorgesehen war, die Falkenstrasse, die Starenstrasse sowie auch die Drosselstrasse mit den entsprechenden Strassenzügen auf dem Gemeindebann Oberwil zu verbinden. Die im Quartierplan "Hochletten" vorgesehene Verkehrskonzeption verzichtet jedoch vollständig auf eine Verbindung Falkenstrasse / Rohrhagstrasse. Auf die Starenstrasse werden lediglich die Häuser 8, 9, 10 und 11 erschlossen.

Diese Mehrbelastung der Starenstrasse kann verkehrstechnisch verantwortet werden. Inbezug auf die Verbindung Waldrain / Drosselstrasse wurde zwischen den Gemeinden Oberwil und Bottmingen vereinbart, eine Signalisierung vorzusehen, die lediglich den Bewohnern der Bauten Nr. 12 und 13 eine Zu- bzw. Wegfahrt über die Drosselstrasse ermöglichen soll. Signalisationstechnisch soll auch sichergestellt werden, dass sich der Bauverkehr ausschliesslich auf die Strassen von Oberwil beschränkt. Die entsprechenden Vereinbarungen wurden an der gemeinsamen Sitzung vom 11. Oktober 1976 der Gemeinderäte Oberwil und Bottmingen getroffen. Die neue Verkehrskonzeption - in Verbindung mit den erwähnten signalisationstechnischen Massnahmen - sollten gewährleisten, dass die verkehrstechnischen Auswirkungen der Ueberbauung "Hochletten" auch für die Anwohner Bottmingens nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Die seitens der Einsprecher vorgebrachten Bedenken sind zwar durchaus verständlich. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie unter Berücksichtigung seiner eingeschränkten Ueberprüfungsbefugnis ist es dem Regierungsrat nicht möglich, die Einsprachen - soweit auf sie eingetreten werden kann - zu schützen.

4.2 Die Einsprachen von [REDACTED]

[REDACTED] stimmen inhaltlich weitgehend überein und können somit gemeinsam behandelt werden. Soweit die Einsprachen städtebauliche und verkehrstechnische Aspekte berühren, sei auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 4.1 verwiesen. Im übrigen wenden sich die Einsprecher insbesondere gegen die Bauvolumen Nr. 12 und 13, welche nach ihrer Auffassung zu hoch sind und durch den Schattenwurf die Häuser der Bottminger Nachbarschaft beeinträchtigen. Das aufgelegte Modell sowie die Pläne hätten zudem die Situation beschönigt, indem einerseits auf den Plänen die Ueberbauung Talmattweg ganz weggelassen und andererseits die benachbarten Gebäude an der Drosselstrasse überhöht dargestellt worden seien. Eine weitere Benachteiligung erwachse ihnen auch durch die im Quartierplan vorgesehene Pflanzung von Waldbäumen. Eine bessere Lösung wäre ihres Erachtens ein Erdwall mit einer buschartigen Bepflanzung. Für eine städtebaulich befriedigende Ueberbauung müsste auch das Parkierungsproblem gelöst werden. Diese Voraussetzung sei jedoch bei der Quartierplanung "Hochletten" nicht erfüllt. Es sei damit zu rechnen, dass im Durchschnitt pro Wohnung mehr als ein Auto vorhanden sein werde und demnach die gemäss Quartierplan zu erstellenden Parkierungsflächen nicht ausreichen. Die Folge davon sei, dass diese Autos auch auf den Wohnstrassen von Bottmingen abgestellt würden.

Für die Grenz- und Gebäudeabstände massgebend sind § 98 Baugesetz sowie § 16 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Die entsprechenden Gesetzesbestimmungen fordern für 5-geschossige Bauten mit einer Fassadenlänge von 12-24 m einen minimalen Grenzabstand von 8,50 m. Das umstrittene Bauvolumen soll hingegen in einem Abstand von mind. 12 m vom Talmattweg, bzw. über 35 m von den Wohnbauten der Einsprecher erstellt werden. Die baugesetzlichen

Abstände werden somit zweifellos eingehalten. Dennoch lassen sich für die unmittelbare Nachbarschaft gewisse Beeinträchtigungen durch den Schattenwurf der Bauvolumen Nr. 12 und 13 kaum vermeiden. Doch wären diesbezüglich ähnlich negative Auswirkungen auf die Wohnbauten der Ueberbauung Talmattweg auch bei einer zonengemässen Bauweise (Gebäudehöhe 9 m, Gebäudelänge 18 m, Grenzabstand 4 m) zu erwarten gewesen.

Inbezug auf die festgestellten Mängel bei den Plangrundlagen ist zu bemerken, dass die Bauten auf den Parzellen Nr. 2868 - 2871 erst Ende 1972 in den Grundbuchplänen eingezeichnet wurden. Die Ausarbeitung erster Projektstudien - unter Verwendung der entsprechenden Grundbuchpläne - erfolgte hingegen bereits vor diesem Zeitpunkt. Dass später die Plangrundlagen nicht nachgeführt wurden, mag als Mangel bezeichnet werden. Aus dieser Unterlassung eine bewusste Irreführung abzuleiten, erachtet der Regierungsrat jedoch als zu weitgehend. Das Gleiche gilt inbezug auf die Modellunterlage. Die von den Einsprechern beanstandeten Ungenauigkeiten sind bei Ueberbauungsmodellen im Massstab 1:500 nicht aussergewöhnlich und tolerierbar.

Was die von den Einsprechern beanstandete Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen betrifft, sei auf die Ausführungen unter Abschnitt II Ziffer 1.3 verwiesen, wonach Waldbäume und grosse Zierbäume von Gesetzes wegen nicht näher als 6 m an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden dürfen. Auf die Forderung, anstelle der Bäume gegen den Talmattweg hin einen Erdwall zu errichten, kann nicht eingetreten werden, da es dem Regierungsrat nicht möglich ist, der Gemeinde Oberwil im Rahmen dieses Verfahrens entsprechende Vorschriften zu machen.

Zum Problem der Parkierung ist festzustellen, dass die im Quartierplan ausgewiesene Zahl der Parkierungsmöglichkeiten (insgesamt 241) im Hinblick auf den zunehmenden Motorisierungsgrad der Wohnbevölkerung nicht besonders grosszügig ist. Dennoch liegt sie noch immer wesentlich über der gesetzlich geforderten Mindestzahl von 173 Abstellplätzen. Dem Regierungsrat ist somit rechtlich keine Möglichkeit gegeben, weitere Parkplätze zu verlangen. Sollten sich die Befürchtungen der Einsprecher bestätigen, und Bewohner

der Ueberbauung "Hochletten" ihre Autos dennoch in den Wohnquartieren Bottmingens abstellen, wird es primär Sache der beiden Gemeinwesen sein, die entsprechenden Massnahmen in die Wege zu leiten.

Aus all den angeführten Gründen sind die Einsprachen, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

4.3 [REDACTED] bringt im wesentlichen die gleichen Einsprachegründe vor wie sie unter Ziffer 4.1 bereits ausführlich behandelt wurden. Ergänzend macht er geltend, dass es falsch sei, Alterswohnungen durch Umfunktionieren von Keller- und Abstellräumen zu schaffen. Diese Wohnräume müssten ebenfalls in der Nutzung mitgerechnet werden. Es sei eine Umgehung des Gesetzes, wonach ausdrücklich der ganze bewohnbare umbaute Raum in die Nutzung miteinbezogen werden müsse. Eine Garantie, dass dieser zusätzliche Wohnraum auch tatsächlich sozial genutzt werde, sei zudem nicht gegeben.

Entgegen der Auffassung des Einsprechers, ist es gesetzlich nicht bestimmt, was zur Nutzung gerechnet werden muss. Vielmehr bleibt es den Gemeinden überlassen, im Rahmen der Zonen- bzw. Quartierplanvorschriften festzulegen, was alles zur Nutzung gerechnet werden muss. In diesem Sinne ist es durchaus zulässig, wenn die Gemeinde Oberwil im Bestreben, die Erstellung von Wohnungen für AHV-Berechtigte und Invalide zu fördern, bestimmt, dass solche Nutzungen nicht angerechnet werden müssen. Dass die Realisierung solcher Wohnungen grundsätzlich in den Sockelgeschossen vorgesehen ist, ergab sich aus der Ueberlegung, den vorwiegend älteren und gebrechlichen Benützern nicht unnötiges Treppensetigen zuzumuten. Selbstverständlich müssen jedoch auch diese Wohnungen alle wohnhygienischen und baupolizeilichen Anforderungen erfüllen. Wie unter Ziffer 3.5 und 4.5 des Quartierplanreglementes festgehalten wird, ist die Erstellung dieser Wohnungen für AHV-Berechtigte und Invalide etc. nur aufgrund einer separaten Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde möglich. Eine missbräuchliche Verwendung bzw. spekulative Nutzung dieser Wohnflächen sollte somit aufgrund entsprechender Vertragsbestimmungen ohne weiteres verhindert werden können.

Soweit auf die Einsprache von [REDACTED] eingetreten werden kann, ist sie als unbegründet abzuweisen.

4.4 [REDACTED] sowie [REDACTED] und 3 Mitunterzeichner erheben Einspruch gegen die Fusswegverbindung zwischen dem Hochlettenweg und der Bottmingerstrasse. Sie führen aus, durch die schräge Linienführung des Fussweges bzw. der Baulinien werde die Liegenschaft Nr. [REDACTED] unüberbaubar. Es sei demzufolge vernünftiger, wenn mit einem flächengleichen Abtausch zwischen den Parzellen Nr. [REDACTED] eine gerade Linienführung dieser Wegstrecke vorgesehen werden könnte.

Auf diese Forderung der Einsprecher kann nicht eingetreten werden. Wie bereits mehrfach erwähnt, kann der Regierungsrat im Rahmen dieses Verfahrens der Gemeinde keine positiven Vorschriften machen. Wenn die Gemeinde dem Begehren um Begradigung des Fussweges entsprechen will, muss - wie unter Abschnitt II Ziffer 1.1 dargelegt - diese Aenderung wiederum von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

4.5 [REDACTED] 5 Mitunterzeichner wenden sich in ihrer Einsprache gegen die geplante Einfahrt auf der Nordostseite der Autoeinstellhalle bei Block 6 und 7. Gleichzeitig unterbreiten sie eine Alternativlösung, wonach die Zufahrt zur Einstellhalle auf die Nordwest-Seite verlegt würde.

Gleichzeitig mit der Aenderung der Rohrhagstrasse beschloss die Gemeindeversammlung Oberwil auch die Zufahrt zur Autoeinstellhalle der Wohnbauten 6 und 7 entsprechend dem Vorschlag der Einsprecher zu ändern. Die Einsprache kann somit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

4.6 [REDACTED] beanstandet in seiner Einsprache im wesentlichen die im Quartierplan vorgesehenen 4 bis 6-geschossigen Wohnblöcke, insbesondere jedoch die Bauvolumen Nr. 10 und 11 südlich seiner Liegenschaft Drosselstrasse 36, Bottmingen. Diese beiden Bauten sollten seiner Meinung nach um mind. 1 Geschoss reduziert und in einzelne Wohnblöcke von 22 m Länge aufgeteilt werden. Nicht gelöst sei zudem das Verkehrsproblem. Es müsse angenommen werden, dass ein grosser Teil des ständigen Verkehrs, sowie auch der Werkverkehr über den Gemeindebann Bottmingen abfliesse. Deshalb müsste

eine Lösung gefunden werden, welche die gesamte Verkehrserschliessung über den Gemeindebann Oberwil ermögliche.

Auf den Vorschlag betreffend die Bauten Nr. 10 und 11 kann aus den mehrfach genannten Gründen nicht eingetreten werden. Soweit die Einsprache städtebauliche und verkehrstechnische Aspekte berührt, ist sie als unbegründet abzuweisen. Es sei diesbezüglich auf die ausführlichen Begründungen unter Ziffer 4.1 verwiesen.

4.7 [REDACTED] weist in seiner Einsprache insbesondere auf die Probleme der Verkehrserschliessung hin. Es sei zudem einem guten gemeindenachbarlichen Einvernehmen nicht förderlich, wenn die ganze Immissionsbelastung einer Grossüberbauung in erster Linie von den Anwohnern der Nachbargemeinde getragen werden müsse. In besonderem Masse stelle der plötzliche Mehrverkehr eine Gefährdung der Kinder dar. Nicht auszuschliessen seien auch Beschädigungen der Häuser durch den zu erwartenden enormen Lastwagenverkehr während den Bauphasen.

In seiner Einsprache zur zweiten Planaufgabe stellt [REDACTED] fest, dass die zwischen den Gemeinderäten Oberwil und Bottmingen geführten Verhandlungen in verkehrstechnischer Hinsicht zu einer befriedigenden Lösung führten. Diese trage den Anliegen der Anwohner in Bottmingen weitgehend Rechnung. Er sei denn auch bereit, seine Einsprache zurückzuziehen, wenn

- a) durch geeignete Massnahmen jede Verkehrsbeziehung zwischen der Falkenstrasse und dem Quartierplan-Areal unterbunden und
- b) die zwischen den Gemeinderäten Oberwil und Bottmingen getroffenen Vereinbarungen detailliert in den Quartierplan-Vertrag aufgenommen werden, bzw. die Grundeigentümer nachweislich von dieser Regelung Kenntnis erhielten.

Im Falle einer nochmaligen Aenderung des Verkehrskonzeptes entgegen der in den Auflageplänen dargestellten Lösung müsste er die Einsprache weiterhin aufrecht erhalten.

Auf die Forderung des Einsprechers, allenfalls durch bauliche Massnahmen jede Verkehrsbeziehung zwischen der Falkenstrasse und der Ueberbauung "Hochletten" zu unterbinden, kann nicht eingetreten werden, da es dem Regierungsrat nicht möglich ist, im Rahmen dieses Verfahrens positive Vorschriften zu machen. Die an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1976 vorgenommene Aenderung der Rohr-

hagstrasse (Kehrplatz an der Gemeindegrenze) erfolgte jedoch insbesondere mit der Zielsetzung, jeden grenzüberschreitenden Verkehr zwischen der Rohrhagstrasse und der Falkenstrasse zu unterbinden. Es darf demnach davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich den Anliegen des Einsprechers weitgehend Rechnung getragen wird. Wie [REDACTED] in seiner Einsprache vom 9. Februar 1977 bestätigt, konnten auch die übrigen Beanstandungen in verkehrstechnischer Hinsicht auf befriedigende Weise gelöst werden.

Die zwischen den Gemeinden Oberwil und Bottmingen getroffenen Vereinbarungen konnten grösstenteils öffentlich-rechtlich fixiert werden, indem die Quartierpläne entsprechend geändert wurden (Gemeindeversammlungsbeschluss Oberwil vom 16. Dezember 1976). Die übrigen Punkte der Abmachung zwischen den beiden Gemeinden mussten nicht speziell vertraglich geregelt werden. Der Gemeinderat Oberwil hat demnach vereinbarungsgemäss dafür besorgt zu sein, dass vor Baubeginn der Hochlettenweg gemäss Bau- und Strassenlinienplan bis zur Gartenstrasse ausgebaut wird. Ebenso ist durch entsprechende Signalisation dafür zu sorgen, dass sich der Bauverkehr nur über die Strassen von Oberwil abwickelt. Signalisationstechnische Massnahmen sind auch für den Waldrain vorzukehren, indem nur für die Bewohner der Gebäude Nr. 12 und 13 eine Durchfahrt zur Drosselstrasse ermöglicht wird.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist die Einsprache von [REDACTED] - soweit auf sie eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

4.8 [REDACTED] erhebt Einsprache gegen die im Quartierplan vorgesehene Erschliessungsstrasse zur Einstellhalle der Bauten Nr. [REDACTED]. Der Einsprecher macht im wesentlichen geltend, die geplante Strasse führe nur wenige Meter an seinem Grundstück vorbei. Die dadurch zu erwartenden Geräusch- und Geruchsimmissionen seien für die Bewohner dieser Liegenschaft [REDACTED] unzumutbar. Die Erschliessung der Wohnbauten Nr. 6 und 7 sollte deshalb von Süden, d.h. vom Hochlettenweg her erfolgen.

Wie schon unter Ziffer 4.1 dargelegt, war ursprünglich für das Hochlettengebiet eine grenzüberschreitende Verkehrserschliessung

vorgesehen. Danach war die Rohrhagstrasse als direkte Verlängerung der Falkenstrasse mit dem Hochlettenweg verbunden. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass auch eine solche "zonen-gemässe" Verkehrssituation zu gewissen Immissionen für die Lie-genschaft [REDACTED] geführt hätte. Zudem wäre die Er-stellung einer privaten Erschliessungsstrasse - parallel zur Bottmingergrenze - auch im Rahmen einer "normalen" Ueberbauung durchaus möglich gewesen. Schlussendlich gilt es zu bedenken, dass ebenfalls bei einer Ueberbauung nach den Bestimmungen der Grundzonen W2f und W2d die Realisierung einer Autoeinstellhalle mit der entsprechenden Zufahrtsmöglichkeit kaum hätte verhindert werden können.

Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, dass die Ge-meinde Oberwil bezüglich der Zufahrt zur Einstellhalle der Blöcke Nr. 6 und 7 ihr Ermessen nicht überschritten hat. Ebenso gelangt der Regierungsrat zur Auffassung, dass die durch diese private Zufahrt entstehenden Immissionen für die Anwohner nicht unzumut-bar sind. Soweit auf die Einsprache eingetreten werden kann, ist sie als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] und 5 Mitunterzeichnern wird als gegenstandslos abgeschrieben.

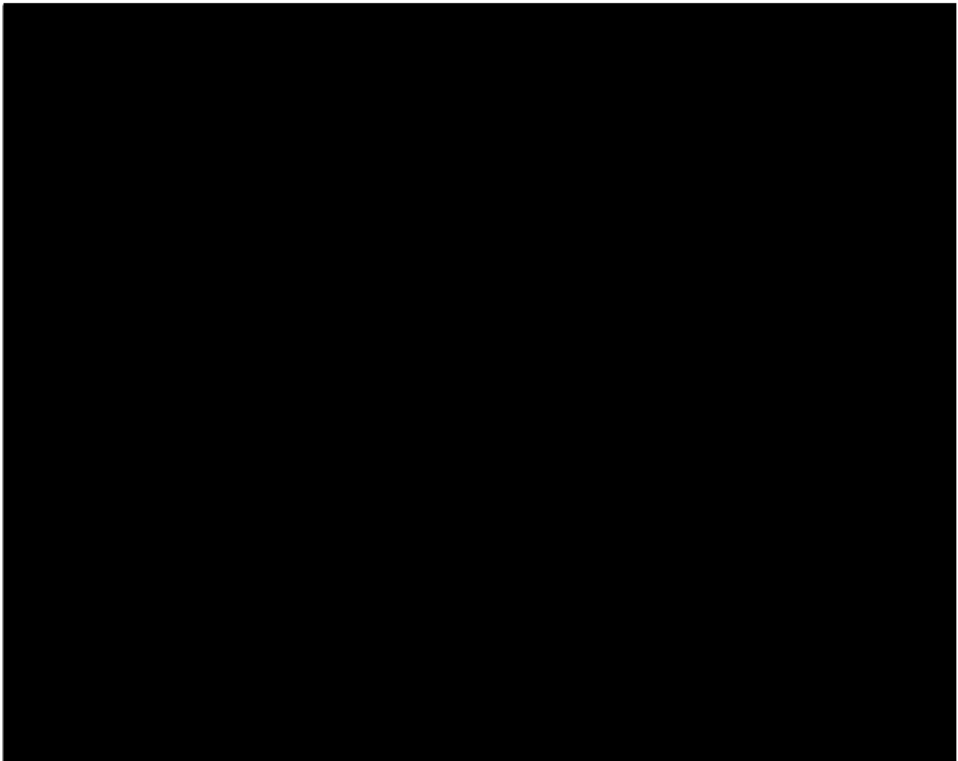
Auf die Einsprache von [REDACTED] kann nicht eingetreten werden.

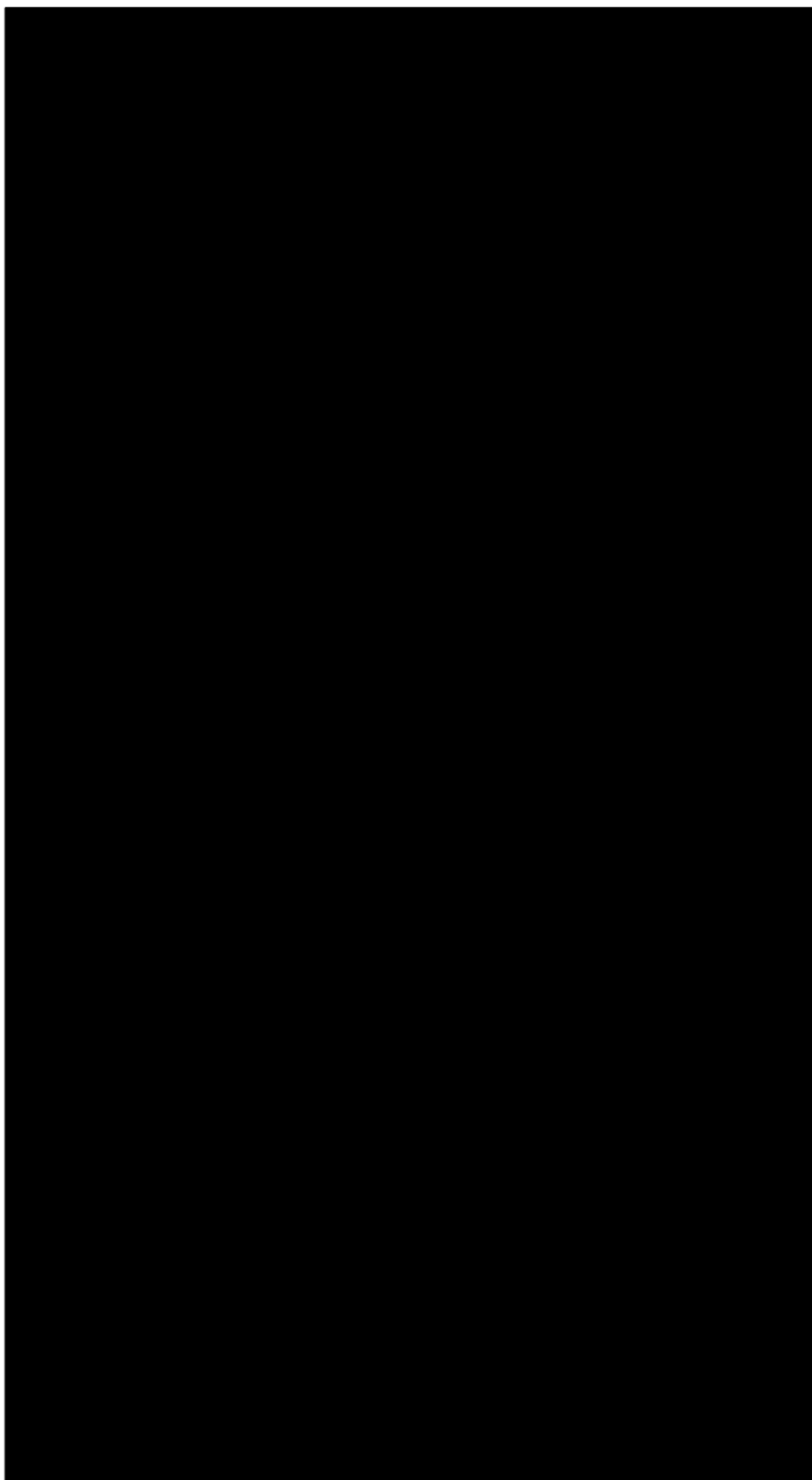
Alle andern Einsprachen gegen die Quartierplanvor-schriften "Hochletten" werden, soweit auf sie einge-treten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

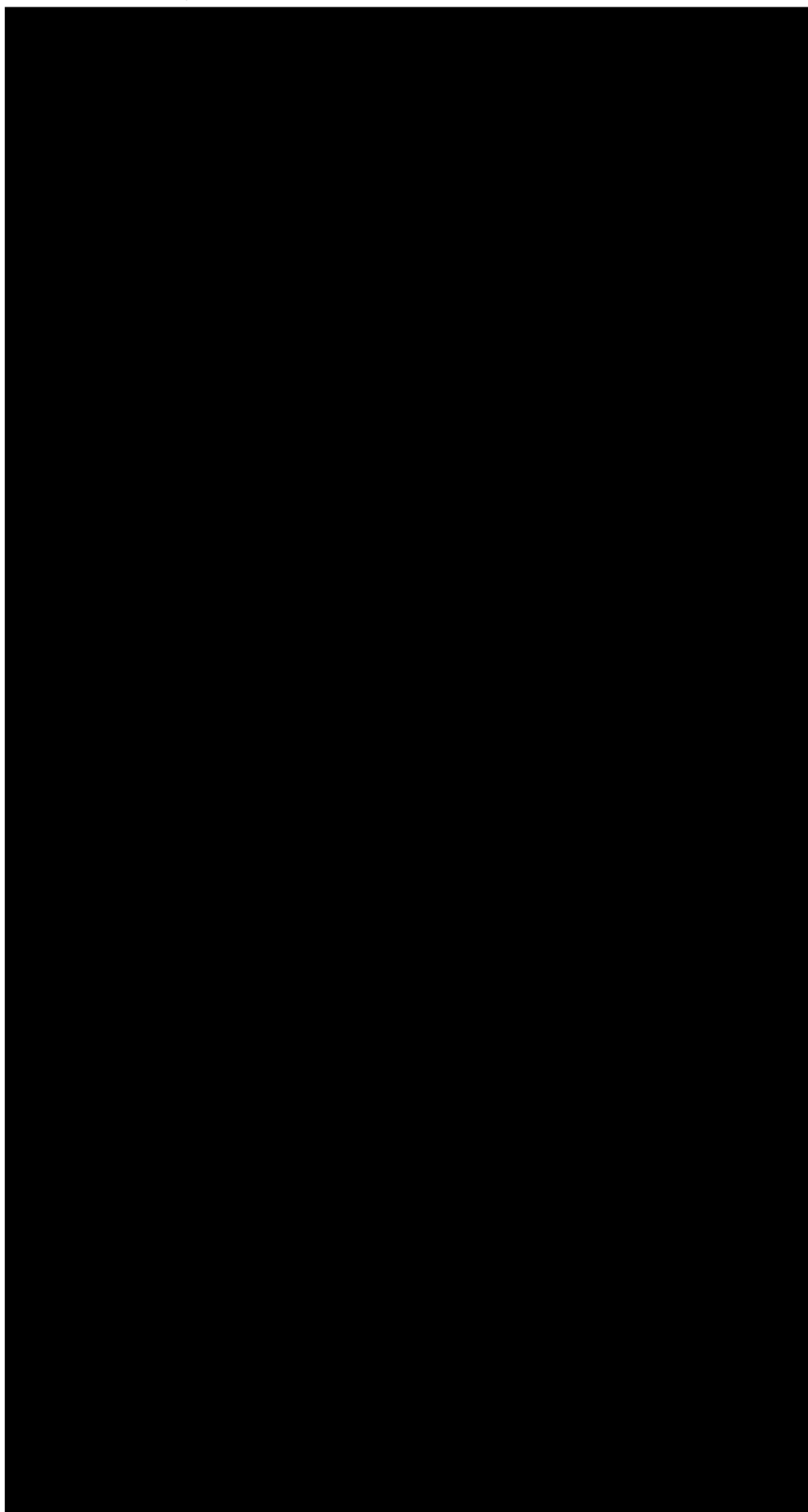
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnerge-meindeversammlung Oberwil am 24. April 1975 und 16. Dezember 1976 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Hochletten" - bestehend aus dem Quartierplanregle-ment und den Quartierplänen A und B (Erschliessungs-plan) - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

3. Die im Widerspruch zur Quartierplanung "Hochletten" stehenden früheren Zonenvorschriften werden für das betroffene Gebiet aufgehoben.
4. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die durch den Quartierplan bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen gestattet.
5. Dem Begehren der Gemeinde um Begradigung der Fusswegverbindung Hochlettenweg / Bottmingerstrasse kann im Sinne der Erwägungen nicht entsprochen werden.
6. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 48/QP/2/0, 48/ZP/1/8, 48/eBS/38/1 und 48/eBS/57/1 (Quartierpläne A und B) sowie 48/QR/2/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
7. Die Ziffern 2, 3 und 6 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Bottmingen (3)









(alle eingeschrieben)

Gemeinderat Oberwil (3)

Bezirksschreiberei, Schlossrebenrain 1,
Binningen

Landeskanzlei

Baupolizeiamt

Tiefbauamt

Planungsamt (12)

Polizeidirektion, Verkehrsabteilung

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

