

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2086

vom 17. Dezember 2013

Gemeinde Allschwil, Mutation «3» zum Quartierplan-Reglement «In den Lachen»

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 11. September 2013 die Mutation «3» zum Quartierplan-Reglement «In den Lachen» beschlossen. Neu werden maximal 450 m² der bestehenden Verkaufsflächen für Lebensmittel zugelassen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 7. November 2013 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 11. September 2013 beschlossene Mutation «3» zum Quartierplan-Reglement «In den Lachen» wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 2/QR/9/3 (Mutation zum Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die 2. Landschreiberin:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 225

vom 26. Januar 1993

Gemeinde Allschwil , Aenderung des Quartierplanes und des Quartierplanreglementes "In den Lachen" (Erweiterung der Ladenfläche)

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 28. Oktober 1992 eine Aenderung des Quartierplanes und des Quartierplanreglementes "In den Lachen" beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der Ladenfläche von bisher 3'480 m2 auf neu 5'000 m2.

B. Einsprachen sind keine eingegangen. Die Referendumsfrist ist am 7. Dezember 1992 unbenutzt abgelaufen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Allschwil durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 BauG beschliesst der Regierungsrat folgendes:

:/// 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 28. Oktober 1992 beschlossene Aenderung des Quartierplanes und des Quartierplanreglementes "In den Lachen" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/9/2 (Mutation Quartierplan) und 2/QR/9/2

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Der 2. Landschreiber:

Richard

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1835

vom 5. August 1986

Gemeinde Allschwil, Aenderung der Quartierplanvorschriften "In den Lachen" [Erhöhung der Verkaufsfläche]

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. Oktober 1985 eine Aenderung der rechtskräftigen Quartierplanvorschriften "In den Lachen" [Regierungsratsbeschluss Nr. 1735 vom 16. August 1983] beschlossen. Gegenstand der Aenderung ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmaterialien von bisher 2'900 m² auf neu 3'480 m². Die Mehrfläche von 580 m² entspricht einer 20 %-igen Erweiterung. Im Zusammenhang mit der Vergrösserung der Verkaufsfläche wird auch das Parkplatzangebot von bisher 86 auf neu 120 erhöht.

B. Nach Ablauf der Referendumsfrist ist die Aenderung des Quartierplanes und des Quartierplanreglementes vom 26. November bis 27. Dezember 1985 öffentlich aufgelegt worden. Die Anstösser der Parzellen A 12 und A 2444 sind mit eingeschriebenem Brief vom 20. Oktober 1985 auf die Planauflage aufmerksam gemacht worden. Im kantonalen Amtsblatt ist die Planauflage am 21. November 1985 und im Allschwiler Wochenblatt am 22. November 1985 publiziert worden. Innert der Auflagefrist ist keine Einsprache eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 14. Januar 1986 [Eingang: 28. Januar 1986] ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung der vorliegenden Aenderung der Quartierplanung "In den Lachen". Im Rahmen der Eingangskontrolle ist durch die instruierende Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] festgestellt worden, dass für eine Antragstellung an den Regierungsrat noch verschiedene Unterlagen fehlen. Dies ist der Bauverwaltung Allschwil mit Schreiben vom 11. Februar 1986 mitgeteilt worden. Die ergänzenden Akten sind mit Schreiben vom 13. März 1986 [Aenderung Quartierplanreglement] sowie am 16. bzw. 21. Mai 1986 [Nachtrag zur öffentlichen Urkunde betreffend Quartierplanvertrag] nachgereicht worden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes [BauG] sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung [§ 3, Absatz 2 BauG]. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf 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 Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG, Artikel 1 und 3], da diese Bestimmungen des RPG selbstständig, 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.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden [BGE 90 I 333]. Besondere Ver-

fahrensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

III.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des zur Diskussion stehenden Einwohnerratsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtliche Prüfung

In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

1.2 Materiell-rechtliche Prüfung

Die zuständige kantonale Fachstelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] hatte im Rahmen der Vorprüfung Gelegenheit, zur Aenderung der Quartierplanung "In den Lachen" Stellung zu nehmen. Grundsätzlich ergaben sich dazu keine Beanstandungen. Die Empfehlungen des Kantons wurden zudem vollumfänglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Daraus ergibt sich, dass inbezug auf den vorliegenden Einwohnerratsbeschluss vom 16. Oktober 1985 auch die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

- ://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 16. Oktober 1985 - betreffend die Aenderung der Quartierplanvorschriften "In den Lachen" - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/⁹10/1 [Mutationsplan] sowie 2/QR/⁹10/1 [Mutation zum Quartierplanreglement] versehenen Exemplare der Mutationsunterlagen.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil [2]

Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Umweltschutz und Energie

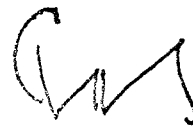
Bauinspektorat [2]

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Orts- und Regionalplanung [7]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1735

vom 16. August 1983

Gemeinde Allschwil, Quartierplanung "In den Lachen"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 20. April 1983 für die Parzellen Nrn. A 12 und A 2444 die Quartierplanvorschriften "In den Lachen", bestehend aus dem Quartierplan und dem dazugehörigen Reglement beschlossen.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 27. April bis 26. Mai 1983 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Allschwiler Wochenblatt ordnungsgemäss publiziert worden. Alle angrenzenden Grundeigentümer wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Innerhalb der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED],
2. [REDACTED]

Im Rahmen des Verständigungsverfahrens konnte mit den Einsprechern eine Einigung erzielt werden, welche zum Rückzug beider Einsprachen führte.

C. Mit Schreiben vom 12. Juli 1983 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "In den Lachen". Er weist zudem darauf hin, dass im Laufe des Einspracheverfahrens für die oberirdische Parkierung eine Änderung vorgenommen worden ist.

Mit Schreiben vom 12. August 1983 sind auch der unterzeichnete Quartierplanvertrag sowie der Dienstbarkeitsvertrag mit der Einwohnergemeinde Basel-Stadt nachgereicht worden. 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 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 Einwohnerratsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "In den Lachen" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich konnte kein Verstoss gegen Vorschriften der Gemeinde, des Kantons und des Bundes festgestellt werden.

Die Quartierplanvorschriften bezwecken die Einrichtung eines Verkaufsgeschäftes für einen Baumarkt.

Wie eingangs erwähnt, hat sich im Laufe des Einspracheverfahrens für die zusätzlich notwendigen Parkplätze ausserhalb des Quartierplanperimeters eine bessere Lösung auf dem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ergeben.

Diese Parkplätze sind in der Zwischenzeit auch grundbuchlich sichergestellt worden. Damit entfallen die ursprünglich vorgesehenen Parkplätze auf Parzelle [REDACTED] an der Kiesstrasse. Im neuen Parkierungsplan [Beilage 9], welcher als integrierender Bestandteil der Quartierplanung gilt,

sind im übrigen die oberirdischen Parkplätze gelb markiert dargestellt. Der im Ingress zum Quartierplan-Reglement erwähnte Parkierungsplan des Ingenieurbüros Glaser + Saxer ist daher in bezug auf die oberirdischen Parkplätze teilweise überholt und wird diesbezüglich durch den erwähnten neuen Plan ersetzt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Auch in dieser Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Der Erlass der Quartierplanvorschriften wurde gestützt auf den Landratsbeschluss "über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen" vom 13. März 1975 notwendig, da die geplante Nettoladenfläche des Baumarktes insgesamt mehr als 1'000 m² beträgt.

- ://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 sowie den Landratsbeschluss vom 13. März 1975 werden die vom Einwohnerrat Allschwil am 20. April 1983 beschlossenen Quartierplanvorschriften "In den Lachen" - bestehend aus dem Quartierplan und dem dazugehörenden Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/9/0 und 2/ZP/0/32 [Quartierplan] sowie 2/QR/9/0 [Quartierplanreglement] versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil [2]
Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil
Landeskanzlei [Amtsblatt]

Baupolizeiamt [2]
Regionalplanungsstelle beider Basel
- Planungsamt [8]
Baudirektion [2]

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final downward stroke.