

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0795

vom 31. Mai 2016

Gemeinde Allschwil, Mutation "Hegenheimermattweg, Teilstück Grabenring bis Kantonsgrenze" zum Bau- und Strassenlinienplan "Linksufriges Bachgrabengebiet" und Mutation "Quartierplanperimeter" zum Quartierplan "Lachen Südost"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 9. Dezember 2015 die Mutation "Hegenheimermattweg, Teilstück Grabenring bis Kantonsgrenze" zum Bau- und Strassenlinienplan "Linksufriges Bachgrabengebiet" und die Mutation "Quartierplanperimeter" zum Quartierplan "Lachen Südost" beschlossen. Es handelt sich dabei vornehmlich um die Festlegung von Bau- und Strassenlinien entlang des Hegenheimermattwegs.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 21. Dezember 2015 bis 29. Januar 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 51 vom 17. Dezember 2015 und im Allschwiler Wochenblatt Nr. 51/52 vom 18. Dezember 2015 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. Dezember 2015) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.

2.

3.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache der Basler Leben AG. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 23. März 2016 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/Behandlung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften sowie die dazu gehörende Erschliessungsplanung zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen

sind. 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 Überwachung 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 vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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 Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in

Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1

1

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die vorliegende Mutation der Bau- und Strassenlinien auf ihren Grundstücken.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Ablehnung resp. daraus folgend Verzicht auf die neuen Bau- und Strassenlinien im Bereich der [REDACTED] Verzicht auf die Platzierung der Bushaltestelle vor dem Gebäude [REDACTED] und Verzicht auf die Verschiebung der bisherigen Zu- und Wegfahrt auf [REDACTED]. Zudem solle die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans so ausgestaltet werden, dass das [REDACTED] nicht beeinträchtigt werde.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a) [REDACTED] Wie das Planaufstellungsverfahren zeige, ergebe sich in Bezug auf die neue kommunale Strassenbaulinie im Vergleich zur Strassenbaulinie im Mitwirkungsverfahren und zu bestehenden Strassenbaulinien eine Änderung zu Ungunsten der Einsprecherin im Bereich [REDACTED] Die neue Strassenbaulinie werde das [REDACTED] durch die Mehrbeanspruchung der Grundstücksfläche [REDACTED]

stark beeinträchtigt, weshalb das Konzept mit den entsprechenden finanziellen Konsequenzen überarbeitet werden müsste (namentlich Neugestaltung Grünanlage inkl. Bewässerungsanlagen, Oberflächengestaltung). Die Einsprecherin sei aus den genannten Gründen mit den neuen Festlegungen nicht einverstanden und behalte sich Entschädigungsforderungen vor.

b) : Die Einsprecherin beanstandete die im Plan dargestellten Erweiterungen der Trottoir-Verkehrsflächen im auf neue ÖV-Haltepunkte hin-
deute. Ebenfalls beanstandete sie den seit dem Mitwirkungsverfahren 2013 erwogenen, zusätzlichen Landerwerb für ein allfälliges "Bushäuschen". Die Einsprecherin zählt in der Folge verschiedene damit für sie verbundene Nachteile auf: einen Widerspruch zur

Sicherheitsbedenken sowie eine Beeinträchtigung

Aus den Plänen sei nicht ersichtlich, wie hoch und breit das allfällige "Bushäuschen" werden solle und wie zu stehen kommen solle. Mit zunehmender Grösse würden sich die vorstehenden Probleme verstärken. Schliesslich sei für die Einsprecherin auch nicht klar, wie das neben dem stark befahrenen Hegenheimermattweg entlang führende Trottoir ausgestaltet werden solle, welches stark frequentiert werde. Deshalb seien sie gegen die Platzierung der Bushaltestelle und behielten sich auch hier Entschädigungsforderungen vor, falls sie aufgrund der Neuplatzierung der Bushaltestelle vornehmen müssten.

c) : Die Einsprecherin führt an, dass entgegen der Annahme der Gemeindeverwaltung Allschwil, wonach "

die Neuplatzierung der Bushaltestelle mehrere konkrete Nachteile für sie haben würden: Die beeinträchtigt das bestehende und für das Jahr 2016 vorgesehene, dringend benötigte Sicherheitskonzept des Vorplatzes sowie der dahinterliegenden Gebäude. Zudem seien mit einer weitere sicherheitstechnische Einrichtungen mit erheblicher Kostenfolge verbunden, deren Geltendmachung sie sich vorbehalte. Darum würde sie sich gegen eine aussprechen.

d) Mit Verweis auf eine Vereinbarung über ein zurückversetztes Trottoir und Grünrabatte von 2011 (den Akten beiliegend) solle die Mutation grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass nicht beeinträchtigt werde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zu a) Änderungen in den Plänen zwischen Mitwirkungs- und Planauflageverfahren sind nicht auszuschliessen, handelt es sich doch beim Informations- und Mitwirkungsverfahren (§ 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes, RBG) erst um den Entwurf einer Planung. Ohne Änderung des Grundkonzepts drängt sich eine erneute Mitwirkung nicht auf bzw. liegt im Ermessen der planerlassenden Behörde. Massgebend sind die Pläne im Zeitpunkt der Planauflage (§ 31 Absatz 1 RBG).

Baulinien legen den Mindestabstand einer Baute von bestehenden und geplanten Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen fest (§ 97 Absatz 1 Buchstabe a. RBG). Sie bezwecken primär, die Sicherung des notwendigen Platzbedarfs einer Verkehrsfläche. Hierzu zählen aber auch Aspekte der Verkehrssicherheit, wie z.B. die Gewährleistung von Sichtbermen. Entsprechend können sich bei einer Anpassung von Verkehrsflächen nicht nur die Strassen sondern auch die Baulinien ändern und dadurch bestehende Gebäude durchschneiden. Die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile unterstehen dann der Bestandesgarantie nach § 110 RBG (bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen) und dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden. Vorliegend zeigt sich, dass bereits das bestehende Ge-

bäude mit den Obergeschossen 4 und 5 die geltenden Mindestabstände unterschreitet und damit von der bestehenden Baulinie durchschnitten wird. Hierfür wurde im Baubewilligungsverfahren von den beauftragten Architekten der Einsprecherin eine Ausnahme beantragt (Antrag vom 4. Dezember 2006 zum Baugesuch 526/2007). Durch die geänderte Strassenlinie werden rund 30 m² der [REDACTED] neu als Verkehrsfläche beansprucht. Wohl kann von einer Anpassung an den Aussenanlagen ausgegangen werden. Hierbei von einer [REDACTED]

zu sprechen, ist im Kontext der verbleibenden Aussenanlagen nicht nachvollziehbar. Zudem musste der Einsprecherin bewusst sein, dass der Hegenheimermattweg dereinst ausgebaut und [REDACTED] der Aussenanlagen beeinträchtigt wird. Dazu verweist der Regierungsrat auf die bereits von der Einsprecherin in anderer Sache erwähnte und von ihr unterzeichnete Vereinbarung über ein zurückversetztes öffentliches Trottoir und eine Grünrabatte auf Teilen [REDACTED], Ziffer 3., Fassung vom 30. März 2011 und die Ausführungen der Gemeinde zu Ziffer 2. im Abschnitt "Zu den Einsprachepunkten:" im Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 11. März 2016.

Die Anpassung der Bau- und Strassenlinien geht auf die Berücksichtigung der entsprechenden Schleppkurven der Einlenker in die vier Sammelstrassen (Hagmattstrasse, Im Brühl, Kreuz- und Lachenstrasse) im Gewerbegebiet (und schliesslich den Ausbau des Hegenheimermattwegs) zurück. Dabei wurden im Grundsatz für alle vier Sammelstrassen dieselben Kriterien und Radien zugrunde gelegt. Lediglich beim Einlenker in die Hagmattstrasse ergibt sich aufgrund des Übergangs bei den Strassenquerschnitten auf dem Hegenheimermattweg eine leichte Differenz bei den Radien. Die Gemeinde Allschwil hat die Verkehrsflächen und damit auch die Schleppkurven, Radien und Einlenker in der Regel nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute zu projektieren (§ 7 des kommunalen Strassenreglements). Damit stützt sie sich auf anerkannte und bewährte Normen und Richtlinien im schweizerischen Strassenbau. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde unter Berücksichtigung des ihr zustehenden notwendigen Ermessensspielraums gemäss § 4 Absatz 2 RBG, von dieser Regel abgewichen ist. Die festgelegten Bau- und Strassenlinien sind deshalb als recht- und zweckmässig anzusehen. Der Regierungsrat verweist bezüglich Entschädigungsforderungen auf Abschnitt III. Ziffer 3. dieses Beschlusses.

Zu b) Die festgelegten Strassenlinien begrenzen das Gebiet des projektierten Hegenheimermattwegs (§ 98 RBG) mitsamt den Flächen für den öffentlichen Verkehr und dessen Infrastruktur. Zu einer allfälligen Gestaltung des Bushalteshäuschens oder des Trottoirs kann jedoch im Bau- und Strassenlinienplan selbst keine Aussage gemacht werden. Die Gemeinde Allschwil erläutert und begründet im ersten Absatz von Ziffer 3. des Abschnitts "Zu den Einsprachepunkten" im Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 11. März 2016, den notwendigen Platzbedarf für die Bushaltestelle resp. deren Infrastruktur. Darüber hinaus wird die Gestaltung des Bushaltestellenhäuschens umschrieben und Bezug auf die befürchteten Nachteilen der Einsprecherin genommen. Der Regierungsrat kann den Argumenten der Gemeinde Allschwil folgen und sieht bei einem - gegenüber heute um 0.7 m auf 4.30 m - geringfügig verkürzten Abstand zwischen Bau- und Strassenlinie bzw. zum bestehenden Gebäude der Einsprecherin keine besondere Nachteile hinsichtlich [REDACTED]

[REDACTED] Der neue Haltestellenbereich [REDACTED] Einsprecherin folgt bestimmten Grundsätzen. So liegt er ausserhalb des Knotenbereichs Hegenheimermattweg / Hagmattstrasse und ermöglicht es, dank dem vorgesehenen Mehrzweckstreifen, an einem haltenden Linienbus mit der gebührenden Vorsicht vorbeizufahren. Einerseits werden damit Verkehrssicherheitsaspekte berücksichtigt, andererseits der Verkehr verflüssigt. Eine Platzierung weiter östlich, würde den Haltestellenabstand noch weiter verkürzen, sodass eine geeignete Anordnung der Haltestellen in Frage gestellt wäre. Weiter westlich verengt sich der Strassenquerschnitt an den Knoten anschliessend. Eine Fahrbahn-

haltestelle könnte dort den Verkehrsabfluss aus dem Knoten behindern und zu einer Erhöhung der Gefahrensituation führen. Rückstaubildungen in den Knoten sind deshalb zu vermeiden. Eine Bushaldebucht würde demgegenüber nicht nur einen zusätzlichen Platzbedarf bedingen, auch könnte das Wiedereinfädeln in den vom Knoten abfliessenden, eher schnelleren Verkehr zu Gefahrensituationen führen (zum Ganzen siehe auch Buchstabe C. Ziffer 10. der Schweizer Norm 640 880 "Bushaltestellen" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute). Aus diesen Gründen erachtet der Regierungsrat die Platzierung des vorliegenden Haltestellenbereichs als recht- und zweckmässig. Zu allfälligen Entschädigungsforderungen wird auf Abschnitt III. Ziffer 3. dieses Beschlusses verwiesen.

Zu c) Die parallele Anordnung der Bushaltestellenbereiche in beiden Fahrtrichtungen ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Eine Platzierung vor dem Knoten Hegenheimermattweg / Hagmattstrasse könnte die Sicht des in Busfahrrichtung fahrenden Verkehrs auf den Knoten beeinträchtigen und zu Rückwirkungen auf den Verkehrsfluss führen (bei einer Bahnhaltstelle ohne den beabsichtigten Mehrzweckstreifen) ebenso wäre das Wiedereinfädeln des Busses in den Verkehr im Stauraumbereich des Knotens besonders erschwert (bei einer Bushaldebucht) (zum Ganzen sei auch auf Buchstabe C. Ziffer 10. der Schweizer Norm 640 880 "Bushaltestellen" der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute verwiesen). Eine Anordnung weiter östlich würde, analog zum vorangehenden Einsprachepunkt, den Haltestellenabstand weiter verkürzen und so eine geeignete Anordnung der Haltestellen in Frage stellen. Der Regierungsrat ist sich über die Konsequenzen für die bestehende Zu- und Wegfahrt der Einsprecherin in diesem Bereich bewusst. Dennoch ist das öffentliche Interesse an einer verkehrssicheren Ausgestaltung der Haltestellenbereiche und der Knoten höher zu gewichten und deshalb die vorgesehenen Bushaltestellen im Bereich der Parzellen der Einsprecherin nicht nur als recht- sondern auch als zweckmässig anzusehen. Zu allfälligen Entschädigungsforderungen wird wiederum auf Abschnitt III. Ziffer 3. dieses Beschlusses verwiesen.

d) Die von der Einsprecherin erwähnte Vereinbarung über "ein zurückversetztes Trottoir und Grünrabatte auf Teilen [REDACTED]" (in der unterzeichneten Fassung vom 30. März 2011) macht in Ziffer 2. "Lage" deutlich, dass sie zeitlich beschränkt ist - bis zum Ausbau des Hegenheimermattwegs. Für den Ausbau werden die notwendigen Verkehrsflächen mit der vorliegenden Mutation "Hegenheimermattweg" zum Bau- und Strassenlinienplan "Linksufriges Bachgrabengebiet" gesichert. Insofern mangelt dem Verweis auf diese Vereinbarung an seiner Wirkung, wird sie doch mit dem Ausbau des Hegenheimermattwegs obsolet.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die vorliegende Mutation des Bau- und Strassenlinien auf seinem Grundstück.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Auf die geplanten Schleppkurven sei zu verzichten und die geplante Lösung gemäss Vorprojekt [Mutationsplan aus dem Mitwirkungsverfahren 2013] zu realisieren.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Auf der Parzelle des Einsprechers sei im Juni 2010 ein strategisches Überbauungsprojekt geplant worden. Die Projektpläne seien seinerzeit auf den Zeitpunkt [REDACTED]

[REDACTED] werde im Verhältnis mit Abstand am stärksten aller vom Projekt betroffenen Parzellen benachteiligt. Die im Vorprojekt [Mutationsplan aus dem Mitwirkungsver-

fahren 2013] noch mit 102 m² veranschlagte, abzutretende Fläche betrage inzwischen 126 m² und somit einen Zehntel der Parzellenfläche. Zusätzlich sei die schon vorgängig als inakzeptabel reklamierte konkave Baulinie inzwischen nach innen gebogen worden, was die faktische Baulinie fatalerweise um zusätzlich 2.8 m auf insgesamt 5.5 m verschiebe.

Die massive Erhöhung der abzutretenden Fläche und der neue Verlauf der Baulinie würden gemäss mündlicher Information aus der Notwendigkeit von (beidseitigen) Schleppkurven resultieren, damit auch Sattelschlepper die Kurve nehmen könnten. Wenn dies denn effektiv am Hegenheimermattweg eine Voraussetzung sei, so frage er sich, warum dies nicht bereits während der Ausarbeitung des Vorprojektes erkannt worden sei. Es sei aus seiner Sicht nämlich keine Voraussetzung. Mit seiner Haltung stehe er nicht alleine, dass der Bedarf von Schleppkurven am Hegenheimermattweg keine Notwendigkeit sei. Von etwa tausend Schwerverkehrsfahrzeugen, welche den Hegenheimermattweg durchfahren würden, seien höchstens zwei bis drei Satteltransporte darunter. Und von sämtlichen Sattelzugfahrzeugen biege maximal eines bis zwei von ca. hundert z.B. in die Hagmattstrasse ab. Die restlichen würden den Hegenheimermattweg lediglich als Durchmarschachse benötigen. Ausserdem würde der Schwerverkehr nicht während dem Berufsverkehr am Morgen und am Abend, sondern zu fast neunzig Prozent dazwischen fahren. Der Schwerverkehr habe also während des Tages freie Bahn und zwar zum Fahren und zum Abbiegen. Hier frage er sich nach den Verkehrszählungen. Wann wurde von welchen Behörden, Planern etc. welche Werte erhoben, kurz eine Verkehrszählung durchgeführt und ausgewertet? Er gehe davon aus, dass im Zuge der Einsprachenbereinigung die entsprechenden Studien präsentiert werden können.

Schleppkurven hätten vielleicht eine Berechtigung, wo der Zubringerverkehr massiv höhere Anteile an Sattelschleppern o.ä. aufweise. Zum Beispiel in einem Logistikgebiet (Planzerareal) wie in Muttenz. Am Bachgrabengebiet entstehe ein Innovationscluster, kein Logistikcluster. Er müsse nun vermuten, dass die geplanten Schleppkurven nachträglich in das Projekt aufgenommen worden seien, nicht weil sie effektiv nötig seien, sondern weil sie auf Grund des noch nicht bebauten Gebietes räumlich möglich wären, was aber als Argument nicht reichen könne. Die Schleppkurven seien nicht verhältnismässig. Seines Wissens gäbe es keine gesetzlichen Grundlagen für die Schleppkurven. Im Übrigen ermögliche die momentane Ist-Situation das Einbiegen von Sattelschleppern problemlos und ohne grosse Zeitverzögerung für die anderen Verkehrsteilnehmer.

Aus seiner Mitwirkungseingabe erklärt der Einsprecher folgende Punkte als Bestandteil seiner Einsprache:

- Das Verkehrsaufkommen könne nicht mehr signifikant zunehmen, weil das vom Hegenheimermattweg / Hagmattstrasse erschlossene Gebiet bereits überbaut sei.
- Die Argumentation, wonach der Einspurstreifen zusammen mit den beiden geplanten Kreisel (Grabenring und Hegenheimerstrasse) realisiert werden müsse teile er nicht.
- Er sei zur Überzeugung gelangt, dass hier eine Maximalvariante realisiert werden soll, die in keiner Weise gerechtfertigt sei.
- Der mögliche Landverlust werde erhebliche negative Auswirkungen für [REDACTED] und auf die Eigentümerschaft derselben nach sich ziehen.
- Er sei unter keinen Umständen bereit, auch nur die geringsten finanziellen Nachteile und oder Nutzungseinschränkungen in Kauf zu nehmen.
- Bei einer Landabtretung - welcher er ablehne - könne nur zugestimmt werden, wenn die bisherige Nutzung unverändert erhalten bleibe. Da die Parzelle de facto um 10 % verkleinert werde, wäre der Restwert massiv reduziert, wenn sich Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Ist-Zustand ergeben würden. Die Wahrung des Besitzstandes wäre eine unabdingbare Voraussetzung.
- Der neu vorgesehene Baulinienverlauf sei inakzeptabel. Die geltenden Bestimmungen müssten in Einklang gebracht werden mit einer noch tragbaren Variante. Hier stelle sich ihm

die Frage, wie das geplante Projekt aussehen würde, wenn auf seiner Parzelle bereits ein Gebäude bis an die Baulinie stehen würde.

- Neben dem Verlust von Bäumen reduziere sich [REDACTED]

[REDACTED]. Bisher müssten keine Allmendplätze in Anspruch genommen werden. Ausserdem würde das [REDACTED] enorm eingeschränkt und wäre dadurch behindert.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Ausbau des Hegenheimerweges mit den vorgesehenen Linksabbiegespuren zu den Sammelstrassen (Hagmattstrasse, Im Brühl, Kreuzmatt- und Lachenstrasse) des Gewerbegebiets steht im Zusammenhang mit der Querschnittsaufweitung und der Strassenlinienführung im Bereich der Parzelle des Einsprechers. Die Gemeinde Allschwil erläutert in Abschnitt 3., Ziffer 1. im Protokoll der Verständigungsverhandlung vom 4. März 2016 die bei der Projektierung angewandten Normen und die entstandene Diskrepanz zwischen den Plänen aus dem Informations- und Mitwirkungsverfahren und den vom Einwohnerrat erlassenen Plänen. Ebenfalls wird darin deutlich, dass die Berücksichtigung von schweren Lastfahrzeugen resp. deren Schleppkurven bei der Projektierung auf der erwähnten Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beruht. Grundlage hierfür ist das kommunale Strassenreglement, welches in § 7 vorsieht, die Normen des besagten Verbands beizuziehen sowie der Strassennetzplan der Gemeinde Allschwil, welcher den Strassen und Wegen ihre entsprechende Funktion zuweist. Bei der Projektierung folgt die Gemeinde anerkannten Normen und Richtlinien und achtet bei der Ausgestaltung der Knoten und Einlenker auf eine grundsätzlich rechtsgleiche Behandlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Lediglich im Bereich der Parzelle des Einsprechers [REDACTED] wird für die Aufweitung des Strassenquerschnitts davon abgewichen. Im Planungsbericht erläutert die Gemeinde Allschwil die Ausgangslage welche zur vorliegenden Planung geführt hat sowie die Ziele der Planung und die angewandten Gestaltungs- und Planungsmassnahmen. Dass es zu einer Aufweitung der Strassenlinien im Bereich der Parzelle des Einsprechers kommt, ist demnach der vorgesehenen Vorsortierspur für Linksabbieger in die Hagmattstrasse geschuldet (Abschnitt 5.1 des Planungsberichts). Unter Berücksichtigung des kommunalen Strassenreglements (§§ 7 und 8) sowie des Geometrischen Normalprofils (VSS, SN 640 201) ist die vorgesehene Breite von 16 Meter nicht zu beanstanden. Die Bau- und Strassenlinien sind deshalb als recht- und zweckmässig anzusehen. Bezüglich der Rügen zur Verkehrszählung bzw. zum Verkehrsaufkommen verweist der Regierungsrat auf die Aussagen der Gemeinde in Abschnitt 3. Ziffer 2. des Protokolls der Verständigungsverhandlung. Die Daten zum Verkehrsaufkommen wurden von einem Ingenieurbüro erhoben und dienten der Planungsbehörde als Grundlage für die Ausgestaltung des vorliegenden Planwerks. Die Darlegungen der Gemeinde Allschwil sind diesbezüglich ebenfalls nachvollziehbar. Die Festlegung von Bau- und Strassenlinien obliegt den Gemeinden (in Anwendung von § 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes). Entsprechend steht ihnen bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen ein notwendiger Ermessensspielraum zu. Der Regierungsrat kann nicht erkennen, dass dieser vorliegend über- oder unterschritten wurde. Ebenso ist aufgrund der Entwicklungsperspektive für das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (gemäss kantonalem Richtplan) und den, gestützt auf das Monitoring von Rudolf Keller & Partner (2010) und der durchgeführten Verkehrszählung (2011), getroffenen Annahmen der Planungsbehörde (Abschnitt 3. Ziffer 2. des Protokolls der Verständigungsverhandlung) die vorliegende Planung als verhältnismässig anzusehen.

Zu den einzelnen Spiegelpunkten:

Die Annahme, dass das Verkehrsaufkommen nicht mehr signifikant zunehmen werde, greift zu kurz, wenn nur das bebaute Gebiet entlang der Hagmattstrasse berücksichtigt wird. Ins-

besondere die Entwicklung des Areals zwischen der Kreuz- und Lachenstrasse wird die Situation auf dem Hegenheimermattweg wesentlich beeinflussen. An dieser Stelle sei deshalb auch auf Abschnitt 1 des Planungsberichts (Ausgangslage) und Abschnitt 3. Ziffer 2. des Protokolls der Verständigungsverhandlung verwiesen.

Es ist unwahrscheinlich, dass die besagten Kreisel zeitgleich mit dem Ausbau des Hegenheimermattweg realisiert werden, zumal es sich um zwei unterschiedliche Projekte (Kanton / Gemeinde) handelt. Zur Ausgestaltung der Bau- und Strassenlinien wie auch zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Planungsmassnahme(n) wird auf den vorstehenden Abschnitt der Einsprachebehandlung verwiesen. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen regelt das Raumplanungs- und Baugesetz in den §§ 109 und 110 abschliessend. Wie die Gemeinde in der Verständigungsverhandlung richtig anführt, fehlt in den Gewerbezone eine eigentliche Nutzungsziffer. Dadurch ergibt sich das Mass der baulichen Nutzung vornehmlich durch die Abstandsvorschriften (Baulinien, Grenzabstände, etc.), die Gebäudehöhe und die Grünflächenziffer. Dementsprechend ändert die zulässige bauliche Nutzung unweigerlich mit der Anpassung der Bau- und Strassenlinien. Weder eine Nutzungsumlagerung (§ 88 RBG) noch eine Nutzungsübertragung (§ 89 RBG) kommen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen in Frage. Würde bereits eine Baute auf dem Grundstück stehen, welche neu von Baulinien durchschnitten würde, käme die Baute in den Genuss der Bestandesgarantie gemäss § 110 für bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen. Ein Gebäude dürfte demnach unterhalten und angemessen erneuert werden. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau müsste die neue Baulinie dannzumal berücksichtigt werden. Zum monierten Verlust von Bäumen und Mitarbeiterparkplätzen ist darauf hinzuweisen, dass auf [REDACTED] ein [REDACTED] steht, für den keine Pflichtparkplätze gemäss § 106 RBG ausgewiesen werden müssen. Die angesprochenen [REDACTED] sind zudem nicht grundbuchlich gesichert bzw. mit dem [REDACTED] verknüpft. In diesem Sinne kann ganz auf Abschnitt 3. Ziffer 5. des Protokolls der Verständigungsverhandlung vom 4. März 2016 verwiesen werden. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die Einsprachen [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 9. Dezember 2015 beschlossene Mutation "Hegenheimermattweg, Teilstück Grabenring bis Kantonsgrenze" zum Bau- und Strassenlinienplan "Linksufriges Bachgrabengebiet" und die Mutation "Quartierplanperimeter" zum Quartierplan "Lachen Südost" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/eBS/72/3 (Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan) und 2/QP/15/2 (Mutation zum Quartierplan) versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

-

-

(beide eingeschrieben)

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Altenmatteweg 1, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1207

vom 16. Juni 1998

Gemeinde Allschwil, Aenderung der Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 21. Januar 1998 die Aenderung der Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“ beschlossen. Dabei geht es im wesentlichen um eine Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche von 4'000 m² auf 4'900 m² und die Zulassung des Lebensmittelverkaufs auf einer Fläche von 2'300 m².

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Allschwil (Schreiben vom 30. April 1998, Eingang: 11. Mai 1998) 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 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :/:/
1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 21. Januar 1998 beschlossene Aenderung der Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“ wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/15/1 (Situationsplan 1:500) und 2/QR/15/1 (Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Hauptabteilung Bauwesen, 4123 Allschwil
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Musfeld AG, Gellertstrasse 224, 4028 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (7)
(4 Archiv, ZD, OP, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2884

vom 12. November 1996

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 19. Juni 1996 die Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“ beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan (Situation und Grundrisse 1:500, Schnitt- und Fassadenplan 1:200) und dem dazugehörenden Reglement.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Allschwil (Schreiben vom 10. Oktober, Eingang: 21. Oktober 1996) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Es bleibt lediglich festzuhalten, dass die Freiflächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs, gestützt auf § 9 Absatz 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20.11.1991, mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen gestaltet werden müssen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :/:/:
1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 19. Juni 1996 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Lachen Südost“ werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/15/0 und 2/TZP/3/3 (Situationsplan 1:500) sowie 2/QR/15/0 (Reglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Hauptabteilung Bauwesen, 4123 Allschwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (10)
(6 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

