

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2661

vom 18. August 1992

Gemeinde Allschwil, Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) sowie der Quartierplan- und Gesamtüberbauungsvorschriften

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 29. April 1992 die Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) beschlossen. Es handelt sich um eine Bestimmung betreffend Nutzungsfreiheit für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie. Diese Regelung soll, verbunden mit spezifischen Gestaltungsrichtlinien, auch innerhalb von Quartierplanungen (QP) und Gesamtüberbauungen (GÜ), Anwendung finden. Einzelheiten können dem Mutationsblatt entnommen werden.

B. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

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. Lediglich in redaktioneller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Titel des Mutationsblattes nicht "Zonenplanung Landschaft" sondern "Zonenplanung Siedlung" heissen muss. Die Exemplare der Mutationsunterlage werden entsprechend korrigiert. 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 29. April 1992 beschlossene Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (§ 37) sowie die damit verbundene Aenderung der Quartierplanungen "Schlappenmatten", "Im langen Hag", "Langenmatten", "Oberdorf", "Mühle/Himmelrich", "Paradies", "Unterdorf", "In den Jucharten", "Lerchengarten", "Rosenbergrain" und der Gesamtüberbauungen "Birkenzenter", "Päpstler", "Kimmo AG", "Basler Leben", "Bettenacker", "Lindenstrasse/Ulmenstrasse", "Lettenweg", "Lindenpark", "Metzgersmatten", "Spitzgarten", "Schlappenmatten" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/ZR/1/1 und folgende versehenen Exemplare der Mutationsunterlage.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (40)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 471

vom 3. Februar 1976

Gemeinde Allschwil, Quartierplanung "Oberdorf"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 13. November 1974 für das Gebiet "Oberdorf" Quartierplanvorschriften - bestehend aus Quartierplan und dazugehörigem Reglement - beschlossen. Der Quartierplan umfasst ein Areal von ca. 8500 m², wobei sich der westliche Teil längs der Oberwilerstrasse in der Kernzone befindet. Nutzung und Bauvolumen in diesem Teilgebiet wurden nach den Zielsetzungen der Kernplanung ausgerichtet, das ehemalige Pfarrhaus wurde in den Quartierplanperimeter einbezogen. Im Rahmen dieser Planung ist ausserdem die Erstellung von acht 2-geschossigen versetzten Baukörpern, einer unterirdischen Einstellhalle mit 52 Parkplätzen und 10 oberirdischen Parkplätzen vorgesehen. Geplant sind ferner eine Spielanlage und drei Kinderspielplätze.

B. Die öffentliche Planauflage hat vom 29. November bis 28. Dezember 1974 stattgefunden. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 47 vom 28. November 1974 und im "Allschwiler Wochenblatt" Nr. 47 vom 22. November 1974. Sämtliche Grundeigentümer am Rand des betroffenen Gebietes wurden durch eingeschriebenen Brief vom 19. November 1974 (Postquittung) auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Innert der Auflagefrist hat


Einsprache erhoben.

Das Verständigungsverfahren gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes ergab keine Einigung zwischen dem Einsprecher und dem Gemeinderat.

C. Mit Schreiben vom 21. Januar 1975 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung des Einwohnerratsbeschlusses und unterbreitet die unerledigte Einsprache zum Entscheid. Am 11./12. Dezember 1975 ist der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet worden. Die bereinigten

Unterlagen sind dem Planungsamt am 22. Dezember 1975 bzw. 22. Januar 1976 zugestellt worden. Für die Einzelheiten wird auf die Akten und auf 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 aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen 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 (rechtliches Gehör).

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 Quartierplänen ist in § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 gegeben. Die Frage einer allfälligen Entschädigung stellt sich im Zusammenhang mit der Genehmigung noch nicht, da das kantonale Baugesetz für Entschädigungsforderungen ein spezielles Verfahren vorsieht und die Eigentumsrechte der Betroffenen durch diesen

Entscheid grundsätzlich nicht geschmälert werden. 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 des Einwohnerratsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Die formell- und materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanung sind erfüllt.
2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange ergibt ebenfalls keine Einwände.

III.

Zu der unerledigten Einsprache:

■■■■■ erhebt gegen die geplante Ueberbauung Einsprache mit der Begründung, die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil seien nicht eingehalten. Durch den Dachstockausbau der projektierten Mehrfamilienhäuser kämen diese im Endausbau effektiv 3-stöckigen Gebäuden gleich. Diese Bauweise werde seine Liegenschaft vollkommen entwerten, da die Sicht nach der ■■■■■ vollkommen verdeckt würde. Im weiteren sei das ganze Verkehrsproblem an der Oberwilerstrasse und der Ochsenengasse ungelöst, ebenso die Zufahrten für die Häuser 9 und 10. Die Ueberbauung werde den Verkehr auf der Oberwilerstrasse sehr stark beeinträchtigen und damit die Anwohner gefährden.

In einem Nachtrag zu seiner Einsprache stellt der Einsprecher eine Verletzung von § 10, Abs. 2 und 3 des kantonalen Baugesetzes fest, indem die ■■■■■ noch nicht kanalisiert sei.

Obwohl sich der Einsprecher von den Erläuterungen des Gemeinderates in der Verständigungsverhandlung befriedigt

erklärt hat, zieht er seine Einsprache jedoch nicht zurück.

Zu den Einwänden ist folgendes zu bemerken:

Gemäss § 30 des kantonalen Baugesetzes können Quartierpläne von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Mit der Inkraftsetzung des Quartierplanes gelten die Zonenvorschriften, soweit sie im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehen, als aufgehoben.

Die geplante Ueberbauung bringt gegenüber der zonenmässigen Bauweise insofern keine Verschlechterung, als sie das zonenmässige Gebäudeprofil nicht überschreitet. Von einer Entwertung der Liegenschaft des Eigentümers infolge der Quartierplanung kann ohnehin nicht gesprochen werden, da bei einer zonenmässigen Ueberbauung bezüglich der Liegenschaft auf [REDACTED] ungünstigere Verhältnisse, auch hinsichtlich Durchsicht zur [REDACTED], möglich wären.

Zum Verkehrsproblem möchten wir lediglich bemerken, dass die gefährlichen Verkehrsbeziehungen an der Verzweigung Oberwilerstrasse/Ochsengasse vor Erteilung der Baubewilligung mit signaltechnischen Massnahmen unterbunden werden.

Im übrigen wickelt sich der Verkehr der gesamten Quartierplanung, auch der Gebäude in der Kernzone, über die Ochsengasse ab, mit zentraler Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle.

Die Bauarbeiten für die Kanalisation der [REDACTED] erfolgten zum Teil noch im Jahre 1975. Demnach steht fest, dass das Grundstück bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Neubauten als baureif im Sinne des Baugesetzes gelten kann.

Aus all diesen Gründen ist die Einsprache, soweit darauf eingetregten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes wird die vom Einwohnerrat Allschwil am 13. November 1974 beschlossene Quartierplanung "Oberdorf" - bestehend aus Quartierplan (inkl. Terrainschnitte und Fassaden) und dazugehörigem Reglement - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden bisherigen Vorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/4/0 (Quartierplan), 2/QR/4/0 (Quartierplanreglement) und 2/ZP/0/21 (Zonenplanänderung) versehenen Pläne und Reglemente.
4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



(eingeschrieben)

Gemeinderat Allschwil (2)

Bauverwaltung Allschwil

Grundbuchamt Binningen, Schlossrebenrain 1,
Binningen

Landeskanzlei

Tiefbauamt

Verkehrsabteilung, Polizeidirektion

Wasserwirtschaftsamt

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Baupolizeiamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Planungsamt (6)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-4