

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1484

vom 17. September 2002

Gemeinde Oberwil, Mutation Quartierplan "Bebauungseinheit XI" im Bereich "Bauobjekt 4, Parzelle 1812"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 14. März 2002 die Mutation Nr. 1 des Quartierplanes "Bebauungseinheit XI" im Bereich "Bauobjekt 4, Parzelle 1812" beschlossen. Damit soll der 1970 genehmigte Quartierplan "Bebauungseinheit XI" im Ladenbereich an heutige Bedürfnisse angepasst werden.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]

C. Mit Schreiben vom 16. August 2002 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den obgenannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 14. März 2002 beschlossene Mutation Nr. 1 des Quartierplanes "Bebauungseinheit XI" im Bereich "Bauobjekt 4, Parzelle 1812" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 48/QP/1/1 (Quartierplan "Bebauungseinheit XI" Mutation Nr. 1 im Bereich "Bauobjekt 4, Parzelle 1812") versehenen Exemplare des Mutationsplanes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1831

16. Juni 1970
vom

Quartierplan Bebauungseinheit XI der Gemeinde Oberwil

A. Die Einwohnergemeinde Oberwil hat am 23. Oktober 1969 dem Quartierplan für die Bebauungseinheit XI und dem dazugehörenden Reglement zugestimmt und gleichzeitig die Aufhebung der bisherigen Zonenvorschriften und des Richtplanes Ortskern für das betreffende Gebiet beschlossen. Der Plan sieht zwei achtgeschossige Höchhäuser, einen ein- und einen zweigeschossigen Verbindungstrakt sowie total 46 ober- und unterirdische Autoabstellplätze vor. 153 10.11.70

B. Die Planaufgabe fand vom 14. November bis 14. Dezember 1969 statt. Den betroffenen Grundeigentümern wie auch den umliegenden Nachbarn wurde die öffentliche Planaufgabe mit eingeschriebenem Brief vom 10. November 1969 bekanntgegeben. Die Publikation erfolgte zudem im Amtsblatt Nr. 20 vom 13. November 1969. Innert der Auflagefrist haben [REDACTED] und sechs Mitunterzeichner Einsprache erhoben.

In der Folge wurde vom Gemeinderat Oberwil das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes durchgeführt. Eine Einigung war dabei nicht möglich.

C. Mit Schreiben vom 12. Februar 1970 ersucht der Gemeinderat von Oberwil um die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und den Entscheid über die Einsprache.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfungsbefugnis beschränkt sich bei der Quartierplanung und bei der dagegen erhobenen Einsprache laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter dieser Einschränkung hat die Kontrolle des be-

schlossenen Quartierplanes und der dagegen erhobenen Einsprache folgendes ergeben:

1. Die formell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses sind erfüllt.

2. In materiell-rechtlicher Hinsicht ist gegen den beschlossenen Quartierplan nichts einzuwenden. Wohl sind auf verhältnismässig kleinem Areal grosse Abweichungen von den Zonenvorschriften vorgesehen (achtgeschossige Hochhäuser). Diese werden jedoch nicht willkürlich zugelassen, sondern sind Teil der Gesamtplanung für den Ortskern. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hatte im Jahre 1965 einer Ortskernplanung und gleichzeitig auch einem städtebaulichen Richtplan für das Zentrum zugestimmt. Nach diesen Plänen sind bereits mehrere Bauten erstellt worden und auch im vorliegenden Fall sollten sie als Grundlage für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung dienen. Da jedoch nicht alle Parzellen des zur Diskussion stehenden Areales gleichzeitig überbaut werden können, würden sich nach neuem Baugesetz zwischen Alt- und Neubauten ungenügende Gebäudeabstände ergeben. Diese Schwierigkeit kann nur beseitigt werden, indem ein Quartierplan geschaffen wird. § 15 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz vom 15. Juni 1967 sieht die Möglichkeit vor, dass der Regierungsrat innerhalb von Quartierplangebieten Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabständen gestatten kann, wenn sich im Rahmen von Quartierplanungen zwischen Neu- und Altbauten dem Baugesetz widersprechende Abstände ergeben. Nach dem Gesagten steht somit fest, dass im vorliegenden Fall der Quartierplan ein Hilfsmittel für die Realisierung der bestehenden Planung darstellt.

3. Die Ermessenskontrolle aus regionalplanerischen Gründen ergibt keinerlei Einwände gegen den vorliegenden Quartierplan.

D. Zur Einsprache:

[REDACTED] und Konsorten wenden sich gegen die Schattenwirkung der Hochhäuser. Schon anfangs November liege der Polizeiposten ab 13.30 Uhr im Schatten; beim Post-

gebäude sei es verhältnismässig ähnlich. Schuld an diesem Sachverhalt sei der ungenügende Bauabstand. Es sei nicht ersichtlich, wo die in Normblatt ZR 9/63 geforderten Vorteile gegenüber einer zonenmässigen Ueberbauung bleiben. Was die Bauprofile betreffe, sei es zweifelhaft, ob diese stimmten.

Die Einsprecher sind ausdrücklich nicht bereit, ihre Grundstücke zur geplanten Gesamtüberbauung freizugeben. Gemäss § 31 des kantonalen Baugesetzes könne der Regierungsrat eine Quartierplanung nur allgemeinverbindlich erklären, wenn nicht die Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer, die zusammen über mindestens einen Drittel der Fläche verfügt, gegen den Gemeindebeschluss Einsprache erhebe.

Zu all diesen Einwänden ist folgendes zu bemerken:

Bei einem Bauvorhaben mit sechs und mehr Geschossen müssen die Grenzabstände, wie sie in § 16 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz festgelegt sind, eingehalten werden. Darüber hinaus gilt es, die Schattenwirkung des geplanten Baukörpers zu überprüfen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind wie bereits erwähnt beim vorliegenden Quartierplan bei weitem eingehalten. Probleme könnten sich somit nur noch in bezug auf die Schattenwirkung ergeben.

§ 17 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz, welcher wie bereits erwähnt die Schattenfrage regelt, lautet wie folgt:

"Für Gebäude mit sechs Geschossen und mehr oder Längen von mehr als 48 m ist die Beschattung der Nachbargebäude durch die Konstruktion des Schattenwurfes zu überprüfen. Zwischen 9.00 und 16.00 Uhr, zur Zeit der Tag- und Nachtgleiche, darf der Schatten nicht länger als zwei Stunden auf einem beliebigen Punkt eines benachbarten Gebäudes oder auf einem überbaubaren Teil einer benachbarten Parzelle liegen. Für Gebäude"

Massgebend für die Beurteilung der Schattenwirkung ist somit nicht der November, sondern der 21. März und der 21. September. Diese Regelung wurde gewählt, weil es sich dabei um eine Mittellösung, bezogen auf das ganze Jahr, handelt. Die Prüfung des Schattenwurfes hat ergeben, dass durch den zweistündigen Schattenbereich überbaubare Teile von Nachbar-

parzellen und bestehende Bauten ausserhalb des Quartierplanes nicht berührt werden. Die Einwände in bezug auf die Beschattung können daher nicht gehört werden.

Die Frage, ob der vorliegende Quartierplan dem Normblatt ZR 9/63 der Zonenvorschriften entspreche, ist in diesem Verfahren nicht zu prüfen. Gemäss § 30 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes werden mit der Beschlussfassung über einen Quartierplan bestehende Zonenvorschriften im entsprechenden Gebiet aufgehoben. Das bedeutet nun aber nicht, dass an Quartierpläne keinerlei ästhetische Massstäbe gelegt werden. § 29 des Baugesetzes sieht als Ziel einer Quartierplanung die Förderung von wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigenden Gesamtüberbauungen und die Sanierungen bestehender Quartiere vor. Letzteres trifft beim vorliegenden Quartierplan zu. Er ist, wie bereits erwähnt, Bestandteil der Ortskernplanung, die in Anbetracht der schwierigen Verhältnisse als durchaus befriedigend bezeichnet werden kann. Die Schattenwirkung der Hochhäuser überschreitet das vom Gesetz als zulässig erkannte Mass nicht. Auch in wohnhygienischer Hinsicht genügt somit der vorliegende Quartierplan.

Ob die Bauprofile richtig erstellt wurden, ist im Quartierplanverfahren nicht zu prüfen. Die Bauprofile wurden im vorliegenden Fall erstellt, weil gleichzeitig die Auflage des Quartierplanes und des Baugesuches stattfand. Beanstandungen der Bauprofile sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens dem Baupolizeiamt bekanntzugeben.

Wenn sich die Einsprecher nicht an einer Quartierplanung beteiligen wollen, so ist das ihr gutes Recht. Es ist auch kaum anzunehmen, dass die Gemeinde unter dieser Voraussetzung einen Zwang zur Durchführung einer Quartierplanung ausüben könnte oder möchte. Dieser Umstand darf und kann jedoch nicht dazu führen, anderen Grundeigentümern die Durchführung einer Quartierplanung im gesetzlichen Rahmen zu verhindern.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache von [REDACTED] und Konsorten als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] und
Konsorten wird, soweit darauf eingetreten
werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Bau-
gesetzes vom 15. Juni 1967 wird der von der
Einwohnergemeindeversammlung Oberwil am 23.
Oktober 1969 beschlossene Quartierplan für
die Bebauungseinheit XI und das dazugehören-
de Reglement genehmigt und damit allgemein-
verbindlich erklärt. Die bisherigen Zonen-
vorschriften innerhalb des Quartierplange-
bietes werden aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern
48/QP/1/0 und 48/ZP/1/1 (Quartierplan) und
48/QR/1/0 (Reglement) versehenen Quartierplä-
ne und Reglemente.
3. 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 [REDACTED]

[REDACTED]
zeichner, eingeschrieben)

Gemeinderat Oberwil (3)

Grundbuchamt Binningen

Landeskanzlei

Tiefbauamt (3)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

der 2. Landschreiber:

